

Årsredovisning med
hållbarhetsrapport 2017

Det här är Jernhusen

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att transportera gods med järnväg. Vi skapar nytt liv i stationsområden så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Sedan starten 2001 har vi investerat cirka 13 miljarder kronor i fastigheter som bidrar till en bättre järnvägsinfrastruktur. Idag är vi närmare 200 medarbetare och vi ägs av svenska staten.

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

På kommersiella villkor utvecklar Jernhusen stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och bidrar därmed till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige.

Värderingar

- Vi är engagerade
- Vi tar ansvar
- Vi ser möjligheter

Så här gick det under 2017	2017	2016
RESULTAT		
Fastighetsintäkter, MSEK	1 453,0	1 368
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	683,0	640
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	202,0	1 099
Rörelseresultat, MSEK	892,0	1 747
Finansiella poster, MSEK	-154,0	-113
Värdeförändringar derivat, MSEK	54,0	-106
Skatt, MSEK	-144,0	-269
Årets resultat, MSEK	649,0	1 259
FASTIGHETER		
Investeringar i fastigheter, MSEK	663,0	622
Fastighetsförsäljningar, MSEK	178,0	591
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 234,0	15 547
Energieffektivisering, MWh % ¹⁾	-3,1 %	-0,5
FINANSIELLA MÅL		
Soliditet, %	43,8	42,5
Räntetäckningsgrad, gånger	4,4	7,0
Avkastning på eget kapital, %	9,0	19,2
Utdelning, MSEK	179,0 ²⁾	178,0
MEDARBETARE		
Antal anställda vid årets slut	193	180
Könsfördelning (kvinnor/män), %	42/58	46/54

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing.

²⁾ Styrelsens förslag

För definitioner, se sidan 108.



683 MSEK

Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med sju procent, främst beroende på hyresintäkter från färdigställda investeringar.

Kalendarium 2018

→ Årsstämma	27 april 2018
→ Delårsrapport januari–mars	27 april 2018
→ Halvårsrapport	12 juli 2018
→ Delårsrapport januari– september	24 oktober 2018

Innehåll

Innehållsförteckning	1	●
VÅRT UPPDRAG		
Jernhusen på två minuter	2	●
Ud har ordet	4	
Omvärld	6	●
Hållbarhet	8	
STRATEGI OCH MÅL		
Strategi	10	●
Mål	12	●
HÅLLBARA FASTIGHETER		
Fastighetsbestånd	16	●
Vår roll som fastighetsägare	18	
HÅLLBARA TRANSPORTER		
Samhällsnytta	20	
Social hållbarhet	21	
HÅLLBARA AFFÄRER		
Intressenter	22	
Leverantörer	23	
Hyresgäster	24	
Medarbetare	26	
VÅR VERKSAMHET		
Affärsområde Stationer	30	●
Affärsområde Stadsprojekt	32	●
Affärsområde Depåer och Godsterminaler	34	●
RISKHANTERING OCH FINANSIERING		●
Riskhantering	40	●
Finansiering	44	●
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2017	47	●
Styrelse	48	●
Revisor	51	●
Ledning	53	●
Styrelsens rapport om intern kontroll	54	●
FINANSIELLA RAPPORTER	55	●
Koncernens rapport över totalresultat	56	●
Koncernens rapport över finansiell ställning	59	●
Koncernens eget kapital	61	●
Koncernens kassaflödesanalys	61	●
Moderbolagets resultaträkning	64	●
Moderbolagets rapport över totalresultat	64	●
Moderbolagets balansräkning	65	●
Moderbolagets eget kapital	66	●
Moderbolagets kassaflödesanalys	67	●
Redovisnings- och värderingsprinciper	68	●
Noter	72	●
Vinstdisposition	89	●
Undertecknande av årsredovisningen	90	●
Revisionsberättelse	91	
Flerårsöversikt	95	
GRI-RAPPORTERING		
Redovisningsprinciper GRI	96	
GRI-index	96	
GRI resultatindikatorer	98	
Granskningsberättelse hållbarhetsredovisning	107	
Ordlista och definitioner	108	

● Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen har reviderats av Jernhusens externa revisorer, se Revisionsberättelsen på sidorna 91–94.

Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se hänvisning till Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen på sidan 107. Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av årsredovisningen som inte omfattas av revisionsberättelsen och anses därmed vara upprättad som en rapport skild från årsredovisningen i enlighet med ÄRL 6:11. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på sidorna 96–97.

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 47–54. Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 94.

Jernhusen på två minuter

Jernhusen arbetar med fyra typer av fastigheter som tillsammans bidrar till ökat kollektivt resande och fler transporter på järnväg.

700

Antal nya arbetsplatser som har byggstartats i stationsnära läge intill Malmö Centralstation under 2017.

Stadsprojekt

Stationer

550 000

Antal besökare på våra stationer varje dag.

0,2% CO₂

Den sträcka ett ton gods kan transporteras med maxutsläpp ett kilo koldioxid motsvarar 2 mil för lastbil respektive 900 mil för godståg. Ett godståg orsakar med andra ord 0,2 procent av de utsläpp en lastbil orsakar.

Källa: Green Cargo/Ecotransit.com

Kombiterminaler

Depåer

500

Antal personer som arbetar på Hagalunds Depå varje dag.

STATIONER

Läs mer på sidorna 30–31

Stationerna ska vara trevliga och effektiva mötesplatser där man lätt byter mellan trafikslag. Vi strävar efter att fler ska resa kollektivt och då är rätt utbud av butiker och service på stationen viktigt. Det skapar trivsel, trygghet och en enklare vardag.

STADSPROJEKT

Läs mer på sidorna 32–33

När fler bor, arbetar och vistas nära stationen blir området mer attraktivt och fler ser fördelarna med att resa kollektivt. Jernhusen bygger och utvecklar fastigheter vid stationerna.

DEPÅER OCH GODSTERMINALER

Läs mer på sidorna 34–37

Depåer: Ett effektivt järnvägsunderhåll kräver flexibla depåer som ständigt anpassas efter nya behov och ny teknik. Vi utvecklar våra depåer i nära dialog med våra kunder och tar ansvar för infrastruktur, byggnader och tyngre utrustning.

Godsterminaler: På Jernhusens kombiterminaler är det enkelt att flytta gods mellan tåg och lastbil. Om tåget står för de långväga transporterna innebär det färre lastbilar på vägarna vilket ger lägre miljöutsläpp och en säkrare trafiksituation.

Med sikte på tillväxt

Med den ena foten i fastighetssektorn och den andra i järnvägsbranschen är det svårt att inte vara nöjd med året som gått. Fastighetsmarknaden har gått som tåget och intresset för järnvägsutveckling är större än på länge.



Jernhusen har en stadigt växande förvaltningsaffär samtidigt som förutsättningarna för investeringar i såväl befintliga som nya fastigheter är mycket gynnsamma. Jag vill tacka alla medarbetare, kunder och leverantörer för ett bra år med många fina insatser. Även 2017 har personresorna med tåg fortsatt att öka.

I takt med växande städer och ett ökat intresse för klimativänliga transportsätt talar mycket för ett ökat tågresa även i framtiden. Höghastighetståg mellan våra tre storstäder skulle självklart förstärka en sådan utveckling där hållbara res- och transportmöns- ter får verkligt goda förutsättningar. Jernhusen förordar en snabb utbyggnad för hastigheter över 300 km i timmen.

Intresset för järnvägstransporter märker vi i en ökad efterfrågan från både befintliga och potentiella kunder. I flera av våra depåer moderniserar trafikföretagen sina fordonsflottor, samtidigt som intresset för nya stationshus är större än på länge.

Med ett bra serviceutbud i stationerna gynnas både resenärsnöjdheten och en gedigen förvaltningsekonomi. De senaste tio åren har nya butiker och restauranger skapat både tryg- gare och attraktivare väntalsmiljöer på många

Jernhusen ska vara en självklar partner för alla som är intresserade av järnvägsrelaterad fastighetsutveckling.

stationer. I planeringen av nya stationshus finns alla möjligheter att redan från början skapa en utformning som bidrar till en både effektiv och trivsam bytespunkt.

Sveriges attraktivaste markinnehav

Vidgar man perspektivet till att även innefatta stationsområden och stationsnära stadsdelar öppnar sig ännu fler möjligheter att genom fastigheternas funktioner, utbud och utformning bidra till det kollektiva resandets attraktivitet. En av Jernhusens styrkor är att vi har Sveriges attraktivaste markinnehav. Vi äger fastigheter centralt i våra största städer som inte längre behövs för järnvägsändamål. Det betyder att vi kan tänka utanför stationsväggarna.

Allt eftersom pusselbitarna i de stora infrastruktursatsningarna i våra tre största städer faller på plats, skapas förutsättningar att genomföra Jernhusens planerade stations- nära stadsutvecklingsprojekt. De kommer att innebära ett fördubblat fastighetsvärde för Jernhusen om tio år.

I Malmö, som var först ut med Citytunneln, har vi under 2017 byggstartat 700 nya arbets- platser i stationsnära lägen och sålt bostads- byggrätter motsvarande cirka 80 lägenheter.

I Stockholm innebär flytten av pendeltågs- trafiken till den nybyggda Citybanan att kapaci- tet frigörs på befintlig bangård. Därmed uppstår ett tidsfönster som kan användas till att däck- a över spåren och skapa en helt ny stationsnära stadsdel ovanpå, med såväl stationsbyggnader som arbetsplatser, handel, hotell m.m.

I Göteborg kommer Västlänken att kopplas ihop med Centralstationen med hjälp av en ny stadsdel som rymmer både kontor och bostä- der. Den första byggnaden, Jubileumstornet, planeras stå klar år 2021.

Vi siktar på kraftig tillväxt

För Jernhusen är siktet således inställt på kraf- tig tillväxt och under 2017 har vi fortsatt rusta oss för detta. Vi ska göra en hållbar tillväxtresa



där leveransen i vardagen inte får äventyras. Vi genomför ett stort antal underhållsprojekt i dialog med hyresgäster, inte minst i våra depåer i syfte att förbättra miljöprestanda och arbetsmiljö. Vi investerar i att digitalisera fastighetsskötseln. Parallellt med detta stärker vi oss kompetensmässigt, finansiellt och strukturellt. Jernhusen ska vara en självklar partner för alla som är intresserade av järnvägsrelaterad fastighetsutveckling.

Våra nya strategiska hållbarhetsmål från 2016 är nu en del av vår verksamhetsstyrning och uppföljning. Samtidigt som våra stationsnära nybyggen i storstäderna på sikt kommer att främja ökat tågresande spelar det roll hur vi agerar varje dag som fastighetsägare, hyresvärd, inköpare och arbetsgivare. Jernhusens verksamheter berör miljontals människor varje vecka och vi ska vara ett föredöme inom hållbar fastighetsförvaltning.

Aktiviteter inom hållbarhet

Som ett led i detta har vi under året börjat implementera en strukturerad modell för vårt arbete med socialt utsatta i stationsmiljöer, leverantörsuppföljningen har utökats och vi har börjat teckna gröna hyresavtal med våra kunder även i äldre, befintliga byggnader. En



milstolpe passerades strax efter årsskiftet när Stockholms Centralstation som första Jernhusenfastighet miljöcertifierades enligt BREEAM-In-Use.

En annan topp nåddes redan i mars 2017 när

våra kombiterminaler slog volymrekord. Sedan dess har den fullbelagda terminalen i Göteborg stängt till följd av Västlänkenprojektet, utan att något nytt stadsnära terminalläge anvisats. Om kombigods på järnväg ska kunna vara en del av lösningen för hållbara transporter och effektiv citylogistik i Sverige behövs en kraftsamling från såväl politisk nivå som myndigheter, transportbranschens aktörer och berörda kommuner. Vi arbetar vidare för att hitta möjligheter till en ny centralt placerad kombiterminal i Göteborg i framtiden.

Jernhusen värdar sitt arv, samtidigt som vi de närmaste åren ser stora möjligheter att vara med och bidra till framtidens hållbara resmönster och samhällsutveckling. Efter långt och trögt arbete står vi på tröskeln till en genomförandefas i våra stora projekt. Jag ser fram emot att tillsammans med alla Jernhusens partners ytterligare förstärka vår kundnära förvaltning. Tillsammans lägger vi grunden för en expansiv framtid.

Stockholm i mars 2017

Kerstin Gillsbro, vd

Fler resenärer i vår värld

Antalet tågresenärer fortsatte att öka under 2017 och volymerna på våra kombiterminaler är på ungefär samma nivå som 2016. Det innebär att det finns en fortsatt efterfrågan på Jernhusens fastigheter på en fastighetsmarknad i förändring.

Statsens investeringar i befintlig och ny järnväg skapar nya möjligheter för både Jernhusen och våra anläggningar. 2017 kom Trafikverkets förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2018-2029 som stödjer vår vilja att fortsätta investera i, utveckla och modernisera våra fastigheter.

Under förra året deltog vi även i Sverige-förhandlingens arbete med att identifiera behov och möjligheter längs en tänkt höghastighetsbana. Om de berörda kommunerna får tillfälle att utveckla sina planer kommer det att kräva stations- och stationsområdesutveckling i stor skala. För Jernhusen är det viktigt att nyinvesteringar inte sker på bekostnad av underhåll.

Utveckling persontrafik

Personresor med tåg har ökat de senaste åren och under 2017 var ökningen under en procent, enligt statistik från Trafikanalys. Fler resenärer innebär en ökad efterfrågan på våra stations-tjänster men också på stationsnära kontor och utrymme i Jernhusens depåer för tågunderhåll.

Med en ökad användning av våra stationer och stationsområden har vi också sett att



Trafikverkets förslag visar ett behov av att fortsätta investera i, utveckla och modernisera våra fastigheter.

trygghet blivit allt viktigare för våra resenärer och andra besökare. Stationer är offentliga platser öppna för alla och genom stationsvärdar, utformning av stationen, övervakningskameror och ordningsvakter vill vi se till att alla känner sig trygga.

Det är viktigt att de aktörer som angör en station är med och betalar för stationsfunktionen. För att säkerställa väntsalars av god kvalitet i hela landet har Jernhusen initierat en dialog med tågoperatörer, stationsägare och Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler AB (SRAB) kring villkoren för dessa tjänster.

Den svenska järnvägen förknippas tyvärr med förseningar och överfulla spår. Vi arbetar

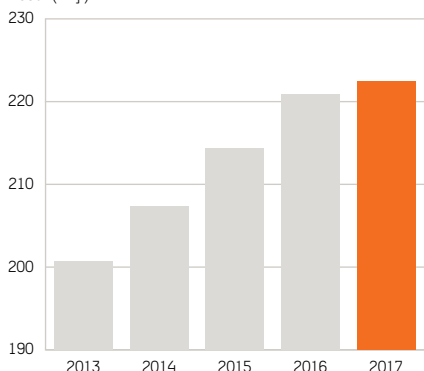
därför tillsammans med andra aktörer för att skapa positiva upplevelser kring tåg-resande, vilket sker genom samarbetet i Järnvägsbranschens samarbetsforum (JBS).

Utveckling godstrafik

2017 minskade transporten av gods på järnväg med en och en halv procent i jämförelse med föregående år. På Jernhusens kombiterminaler låg volymerna kvar på ungefär samma nivå som 2016. Mer långväga transporter med tåg gynnar miljön och minskar trängseln på vägarna. Stats uttalade vilja är att få över mer gods från väg till järnväg och det innebär en stor potential för kombiterminaler. Jernhusens kombiterminaler finns centralt placerade och

Persontransporter med järnväg i Sverige

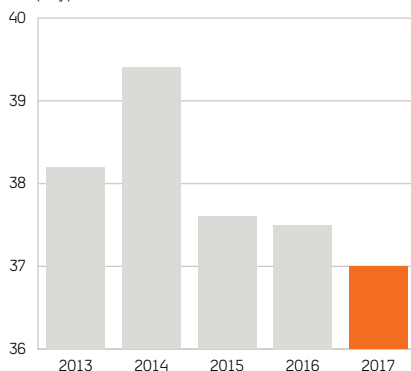
Resor (milj.)



Källa: Trafikanalys

Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige exklusive malm på Malmbanan

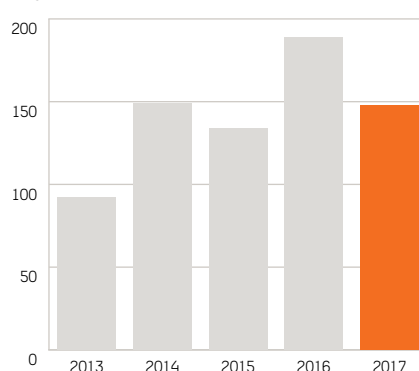
Ton (milj.)



Källa: Trafikanalys

Fastighetstransaktioner

MDSEK



Källa: Newsec

underlättar en effektiv och klimatanpassad logistik. Inte minst till och från större städer.

Det finns dock utmaningar för att öka transporten av gods på järnväg. Bland annat behöver transportbranschen underlätta för speditörer att göra kombitransporter till ett enkelt alternativ.

Svensk fastighetsmarknad

Oron på finansmarknaden, historiskt låga räntor och god tillgång till svenskt och internationellt kapital har inneburit ett stort intresse att investera i svenska fastigheter. Detta medförde en intensiv transaktionsmarknad under året, om än med lägre volymer än under 2016. Fastighetstransaktioner i Sverige, som överstiger 40 miljoner kronor, uppgick under 2017 till 148 (201) miljarder kronor.

Utveckling fastighetsmarknaden

Utvecklingen på fastighetsmarknaden har, likt för andra fastighetsbolag, en påverkan på våra fastigheter. Marknadsförutsättningarna kan dock skilja sig inom Jernhusens bestånd där olika fastighetstyper påverkas av olika omvärldsfaktorer. En centralt belägen kontorsfastighet påverkas främst av utvecklingen på hyresmarknaden medan en depåfastighet till stor del påverkas av utvecklingen inom svensk järnväg.

Urbanisering ökar efterfrågan på fastigheter i centrala lägen. Samtidigt skapar ett ökat kollektivt resande större flöden i våra stationsområden, vilket ger en bra grund för utveckling av områden och fastigheter med koppling till järnvägen.

Utveckling hyresmarknaden

Stor efterfrågan på kontor har lett till stigande hyresnivåer och sjunkande vakanser i Stockholm, Göteborg och Malmö, enligt en rapport från Newsec. Nyproduktion i Göteborg visar upp en ökad produktionsstakt jämfört med föregående år medan Stockholm och Malmö minskat antal nyproducerade kvadratmeter.



Den avreglerade svenska järnvägsbranschen

Tågtrafiken inklusive sidosystemet med stationer, depåer, godsterminaler och därtill hörande infrastruktur är avreglerad. Trafikverket ansvarar för järnvägens huvudsystem, vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Inom sidosystemet finns ett stort antal aktörer. Här följer några exempel på hur det fungerar och var Jernhusen finns.

STATIONEN

Persontåget rullar in på Trafikverkets spår och resenärerna kliver ned på plattformen, som också tillhör Trafikverket. Därefter går de in i stationsbyggnaden som ägs av Jernhusen, någon annan fastighetsägare eller kommunen. Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler AB (SRAB) sköter koordinering gällande väntsalsfunktion/krav och betalning mellan trafikföretagen och stationsägare. När resenärerna passerat stationen går de ut på Jernhusens, någon annan fastighetsägares eller kommunens mark.

KOMBITERMINALEN

När godståget närmar sig kombiterminalen lämnar det huvudsystemet, passerar Trafikverkets överlämningsbangård och kör in på kombiterminalsområdet i sidosystemet. Jernhusen, Trafikverket, någon annan fastighetsägare eller kommunen äger och förvaltar spår och logistikbyggnader inom området. Terminaloperatören, som anlitas av terminalägaren, lyfter av godset från tåget.

DEPÅN

Tågoperatören har behov av underhåll och kör till depån som den har avtal med. Tåget rullar först på Trafikverkets spår i huvudsystemet och därefter i sidosystemet där spåret och övriga anläggningar ägs och förvaltas av depåägaren, som kan vara Jernhusen eller någon annan fastighetsägare. Underhållet i depån sköts av specialiserade underhållsleverantörer. Städning, sanering, fekalietömning och liknande tjänster kan utföras av andra specialiserade leverantörer.

Ett hållbart uppdrag

Jernhusens koppling till järnvägen ger oss möjligheter att bidra till en hållbar samhällsutveckling där fler människor väljer att resa och frakta mer med tåg. Samtidigt eftersträvar vi ett hållbart arbetssätt i vår dagliga verksamhet.

Våra fastigheter ska bidra till att det är attraktivt att resa och frakta med tåg. Med trevliga stationsområden, tillgängliga underhållsdepåer och välplacerade godsterminaler skapar vi förutsättningar för ökat kollektivt resande och fler godstransporter på järnväg.

Det gör skillnad hur vi tar hand om marken, byggnaderna, hyresgästerna och de miljontals människor som varje vecka använder våra fastigheter. På en stor del av vårt fastighetsbestånd har det bedrivits intensiv järnvägsverksamhet i över hundra år. Av naturliga skäl når de äldre byggnaderna inte upp till dagens krav på miljöprestanda och på många fastigheter finns betydande markföroreningar.

För att modernisera fastigheterna arbetar vi systematiskt med att energieffektivisera och miljöklassa det befintliga beståndet samt att hantera markföroreningar. Resultatet är attraktiva lokaler och fastigheter som möter kraven dagens hyresgäster ställer på resurseffektivitet och arbetsmiljö.

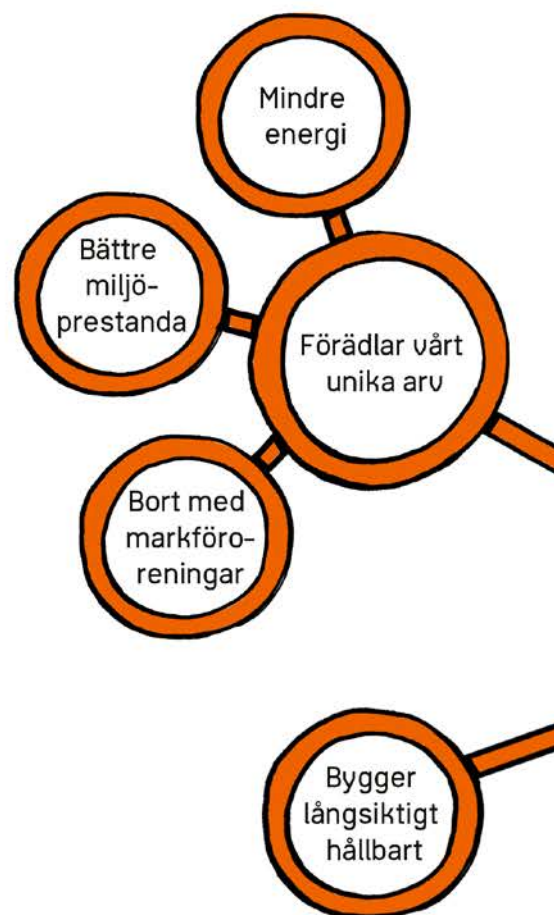
Som hyresvärd, arbetsgivare och inköpare har vi möjlighet att påverka och samarbeta med

viktiga intressenter. Vårt hållbara företagande omfattar inte bara oss själva i vårt vardagliga arbete utan också våra kunder, leverantörer och alla andra samarbetspartners. Jernhusen har cirka 200 engagerade medarbetare, gör årliga inköp för 1,2 miljarder kronor från drygt 2 000 leverantörer och skapar affärsmöjligheter för närmare 700 hyresgäster.

Jernhusens hållbarhetsmål

Vi har samlat våra prioriteringar i sex strategiska hållbarhetsmål som utgår ifrån hur just vi har störst förutsättningar att göra skillnad för människor och miljö. Under de tre rubrikerna: Hållbara fastigheter, Hållbara transporter och Hållbara affärer ryms två mål vardera, vilka mäts med totalt tio mätetal.

De strategiska hållbarhetsmålen beslutades i december 2016 och innebär en konkretisering av Jernhusens tidigare hållbarhetsmål. Under 2017 har vi utformat årligen uppföljningsbara handlingsplaner och mätetal, sett över resursbehov samt avgränsningar och definitioner för vissa av målen.



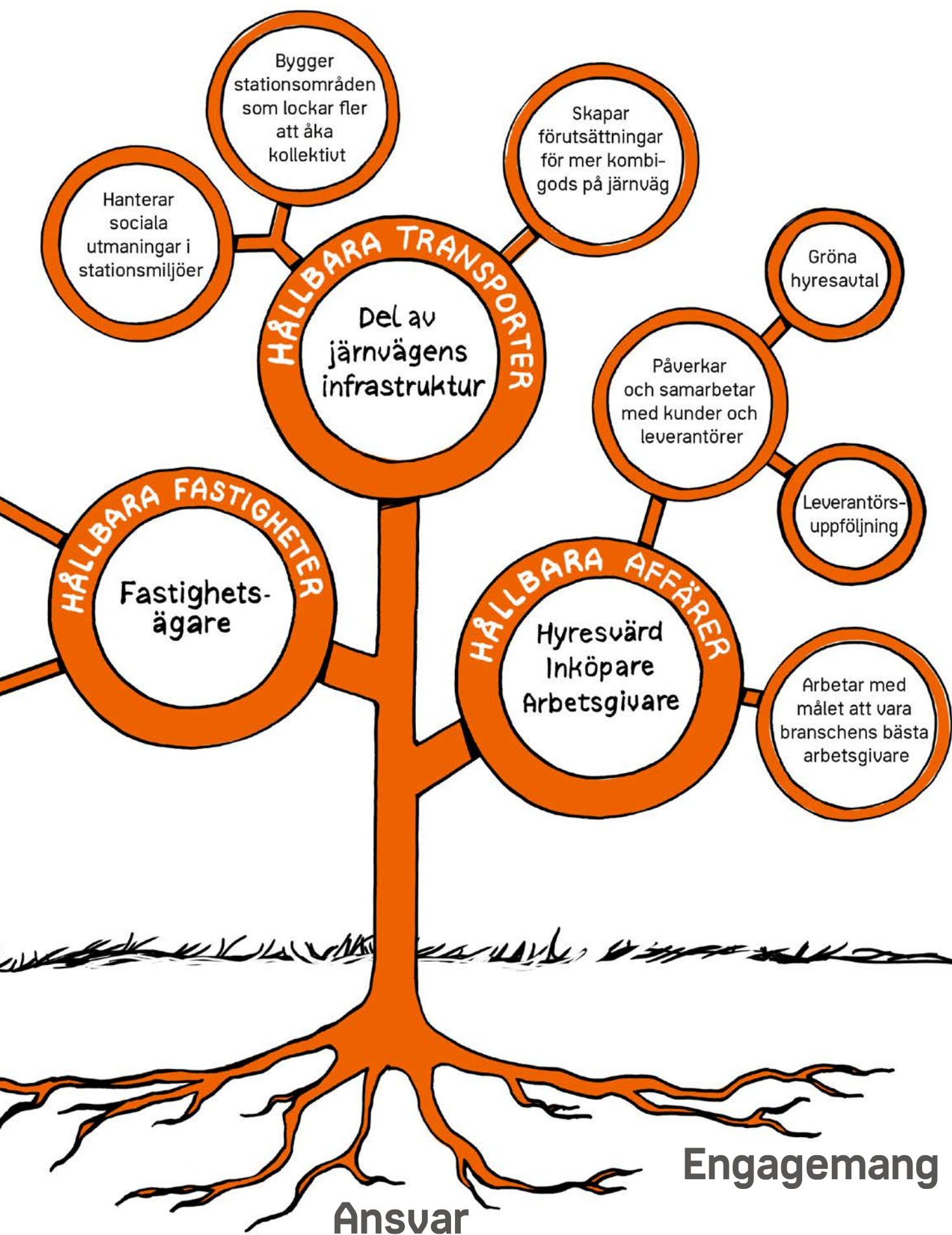
JERNHUSENS BIDRAG TILL AGENDA 2030

Jernhusens förutsättningar och breda verksamhet gör att vi kan göra avtryck inom många av FN:s globala utvecklingsmål. Det var en av utgångspunkterna vid formuleringen av bolagets strategiska hållbarhetsmål. Vi har på delmålsnivå kartlagt

och kvantifierat Jernhusens direkta och indirekta bidrag till varje mål. De sju mål vi gör störst skillnad för visas nedan och preciseras närmare på kommande sidor.



Möjligheter



Utifrån att vi är engagerade, tar ansvar och ser möjligheter agerar Jernhusen som en del av järnvägens infrastruktur för att främja hållbara transporter. Som fastighetsägare skapar vi hållbara fastigheter och i vår vardag bidrar vi som hyresvärd, inköpare och arbetsgivare till hållbara affärer.

Strategi för tillväxt

Jernhusen vill leda utvecklingen av framtidens stationsområden, depåområden och kombiterminaler. Vår strategi för tillväxt bygger på att vi stärker företagets förvaltning, relationer och projektkompetens.

Jernhusens fastigheter ska stötta kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs järnvägen och vårt fastighetsinnehav är långsiktigt utifrån hur vi bidrar till hållbara transporter i Sverige. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor utan statliga subventioner.

Den kommande tioårsperioden har Jernhusens verksamheter förutsättningar att växa kraftigt. Centralt belägen mark som inte längre behövs för direkta järnvägsändamål kan istället användas för att skapa attraktiva stationsområden med stationsnära arbetsplatser. Denna typ av satsningar kommer att väga finansiellt tungt i Jernhusens investeringsportfölj.

En ökning av kombigodstrafiken motiverar även investeringar i godsterminaler, samtidigt som de satsningar på nya stambanor som aviserats i Sverige kommer att medföra behov av nya eller utvecklade stationsfunktioner på flera orter och en uppgradering av landets depåstruktur. Framtidssatsningar på depåfastigheter innebär dock stora utmaningar, då hyresnivåerna för nyproduktion skiljer sig markant mot äldre lokaler.

Jernhusen har den storlek och det strategiska fastighetsinnehav som krävs för att i nära

dialog med kunderna kunna ta ansvar för att bygga framtidens infrastruktur. Vår förvaltningsaffär kommer att växa som en följd av investeringar i hela fastighetsbeståndet.

De närmaste åren sker ett intensivt utvecklingsarbete som skapar förutsättningar för investeringar i hela Jernhusens bestånd.

Kundnära förvaltning

Vi arbetar med kvalitet, kundrelationer, kompetens och styrning. Kunden ska stå i centrum och leveranser med rätt kvalitet är huvudsaken. Många av våra byggnader är äldre och har utmaningar när det gäller till exempel underhåll och energieffektivitet. Vår förvaltning ska kännetecknas av att vi tar ansvar för vårt arv genom långsiktig planering av reparationer och underhåll. I våra publika stationsmiljöer arbetar vi strukturerat med socialt utsatta för att främja trygghet och säkerhet.

I takt med att vi bygger och äger fler kontorsfastigheter i stationsområden breddas

kundkretsen vilket delvis förändrar kraven på förvaltningsverksamheten. Därför förbereder vi oss för ökade skillnader i olika kundgruppers krav och efterfrågan.

Stora utvecklingsprojekt

Vi utvecklar kompetens, kapacitet och affärsförutsättningar. De närmaste åren satsar vi stora resurser på utvecklingsarbete för att skapa de nödvändiga affärsförutsättningarna för ökade investeringar i stationsnära stadsutveckling. Jernhusen ska vara kunskapsledande när det gäller utveckling och nybyggnation av stationsnära stadsdelar. Vi bygger en projektorganisation som är både flexibel och väl förankrad i Jernhusens övriga verksamhet.

Varumärket

Vi stärker våra relationer med myndigheter, beslutsfattare och andra företag inom järnvägssektorn. Vi engagerar oss i branschfrågor och för ett bra samarbetsklimat. Våra publika miljöer i stationer och stationsområden är fantastiska kontaktytor mot allmänhet och resenärer. Vi bygger varumärket inifrån som en attraktiv arbetsgivare med rätt kompetenser och en stärkt känsla bland medarbetarna av ETT Jernhusen med gemensamma syften och mål.





Jernhusens kombiterminaler skapar
förutsättningar för mer gods att fraktas på
järnväg.

Jernhusens mål och årets utfall

Här presenteras utfall och delmål för 2017. Läs mer om vårt arbete för att nå dessa mål i följande avsnitt.

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2017	
Avkastning på eget kapital			
Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,0 (19,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 10,0 procent.	08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 ... Mål: 12 %
	12 %	9,0 %	
Soliditet			
Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	Soliditeten uppgick till 43,8 (42,5) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 40,4 procent.	08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 ● Mål: 35-45 %
	35-45 %	43,8 %	
Räntetäckningsgrad			
Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 4,4 (7,0) gånger.	08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 ... Mål: 2 ggr
	2,0 ggr	4,4 ggr	
Utdelning			
Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	Styrelsen föreslår årsstämman 2018 en utdelning om 179 (178) MSEK, motsvarande en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.	08 09 10 11 12 13 14 15 16 17¹⁾ ... Mål: Normalt en årlig utdelning om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar. ¹⁾ Styrelsens förslag
	1/3	179 MSEK	

Hållbarhetsmål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2017	AKTIVITETER 2017/DELMÅL 2018
Hållbara fastigheter			
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	-50 % till 2030 Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter ¹⁾ . ¹⁾ Från och med första kvartalsrapporten 2018 rapporterar vi enligt denna nya mätmetod.	-3,1 % under 2017 Under 2017 sjönk energiförbrukningen med 3,1 procent jämfört med samma period föregående år.	Årlig energibesparing i jämförbart bestånd
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Alla byggnader Alla uppvärmda byggnader (A_{temp} 10°C) större än 100 kvm där människor vistas ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	0 byggnader Under året klassades eller certifierades inga nya byggnader.	2018: 53 byggnader Delmål för 2018 är att klassificera 53 byggnader.
	0 markföroreningar 2025 Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	168 inventeringar slutförda 168 fastigheter inventerade under 2017, varav 161 ingår i Jernhusens bestånd vid årets slut.	113 identifierade riskfastigheter Under 2018 påbörjar vi undersökning av 113 identifierade riskfastigheter och planerar utföra en handfull saneringar.
Hållbara transporter			
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	500 000 kvm 500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030.	0 kvm Under året tillskapades inte någon ny stationsnära yta.	200 000 kvm 2018 planerar vi tillskapa cirka 200 000 kvm ny stationsnära stad.
	NRI >75 Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	NRI = 69 under 2016 För Jernhusen totalt: 69. Högsta resultat för en enskild station var 74. Lägsta var 53.	2018: NRI = 72 Delmålet för 2018 för Jernhusen totalt är ett resultat om 72.
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	500 000 enheter 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	229 000 enheter Under året hanterades 229 000 (230 000) enheter.	Enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler, tusental
Hållbara affärer			
Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	80 % till 2018 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.	38 % under 2017 38 procent av inköpsvolymen kvalitetssäkrades under 2017.	80 % under 2018 80 % av Jernhusens inköpsvolym beräknas kvalitetssäkras 2018.
	100 % gröna avtal Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna.	22 % gröna avtal 36 av 161 nytecknade eller omförhandlade lokalhyresavtal var gröna hyresavtal.	100 % under 2018 2018 tecknar vi gröna avtal även för depålokaler.
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Plats 1–3 Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI).	Plats 4 Jernhusen erhöll plats 4 av 202 medverkande organisationer.	Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)
	1 över snittet Resultat 1 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).	5 under snittet Jernhusen uppnådde 3 i eNPS-resultat i 2017 års mätning, 5 under genomsnittet.	2018: 2 under snittet Delmålet för 2018 är att uppnå 6 i eNPS-resultat, 2 under snittet. För 2019 och 2020 är målet 9 och 14 i eNPS-resultat, 1 respektive 6 över snittet.



JAG ÄR DEN FINASTE JAG VET

Jernhusen brukar ha kupongkampanjer på Stockholms Centralstation för att få upp kännedomen om stationen och produkterna som finns där. Vårens kampanj var den största någonsin. Den sträckte sig även utanför stationen.

Kampanjen lanserades i samband med Alla hjärtans dag med budskapet att man ska älska sig själv lite mer.

På stationen kunde man skämma bort sig själv med kärleksfulla erbjudanden och få gnuggisar med kärleksfulla budskap av Salong Betong. Resultatet var fantastiskt, med 42 procents inlösen av kuponger.



DET OFFENTLIGA RUMMET

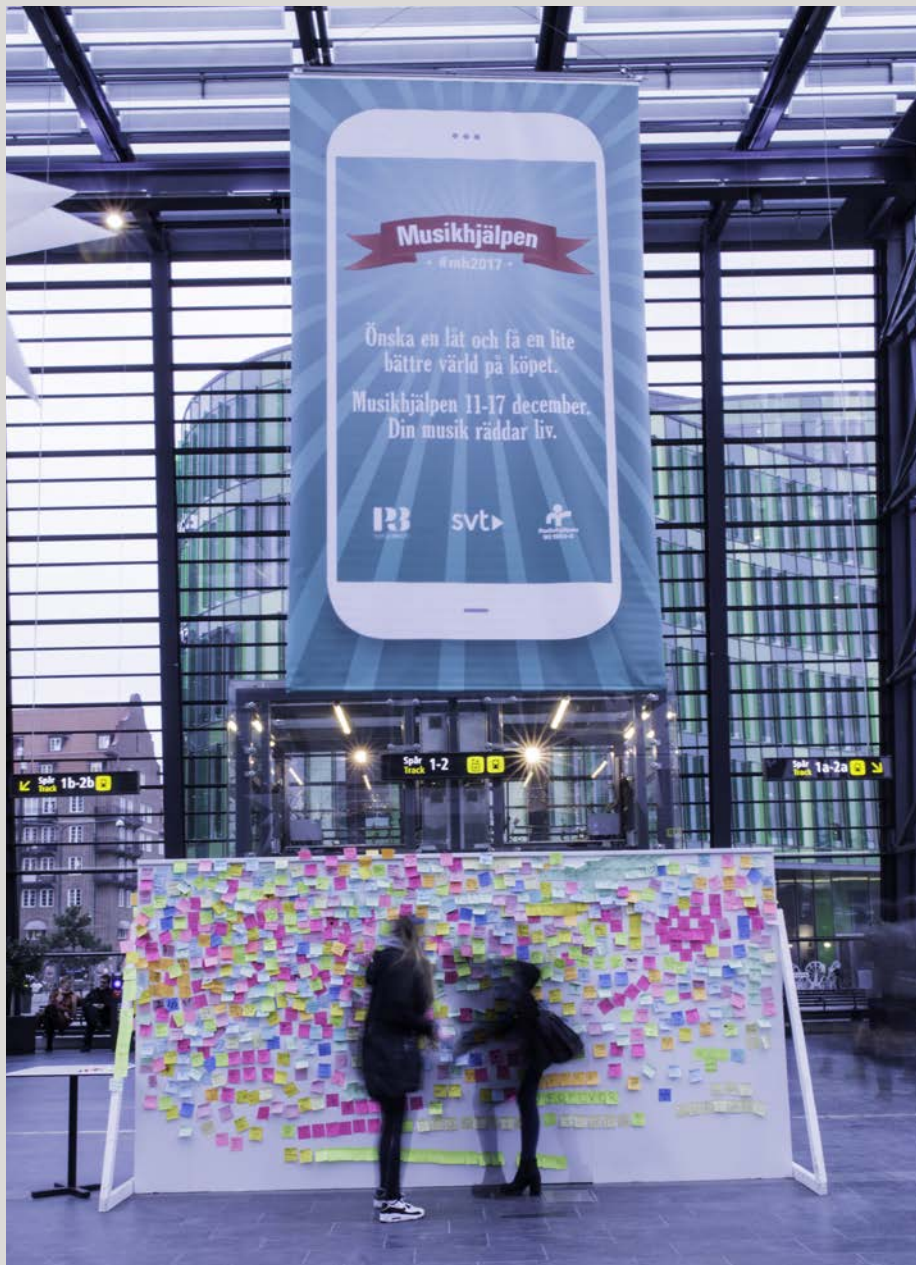
Konstutställningen Det offentliga rummet har varit otroligt uppskattad. Utställningen består av reproduktioner av verk ur Nationalmuseum's samlingar.

Utställningen började på Stockholm Continentals byggplank 2015 och har sedan satts upp på sju stationer totalt. I år har vi öppnat utställningen på fem stationer och den sitter uppe på sex stationer.

Samarbetet har sitt ursprung i att vi frågade resenärerna vad de ville se mer av på stationerna, svaret var kultur.

TVÄTT, FEKALIE, SANERING OCH SVARU

Jernhusen har en omsättningsaffär där vi genom våra upphandlade driftoperatörer ISS och Swedtrac tillhandahåller tvätthallar, fekalie- och vattentryckningsanläggningar, saneringshallar och en svaru. Under 2017 har vi förhandlat om avtalet med ISS för att förbättra leveransen och utveckla våra anläggningar för att säkerställa att de är så effektiva som möjligt så att kunden får bästa möjliga resultat.



BARN ÄR INTE TILL SALU

Under 2017 har Jernhusen stöttat Musikhjälpen. Årets tema var "Barn är inte till salu". Vi har stöttat genom att upplåta yta för vepor på sex stationer samt en eventyta på Malmö Centralstation där P3 Din Gata sände live mellan klockan 7.00 och 9.00 de flesta dagar.

De hade också en rad andra aktiviteter på stationen. På Centralstationerna i Malmö, Stockholm och

Göteborg öppnade vi tre digitala sparbössor till förmån för Musikhjälpen och Musikhjälpen syntes också på våra digitala skärmar samt sociala medier. Vi stöttade också genom att skänka vår julgåva till Musikhjälpen samt auktionera ut två aktiviteter.



TÄVLING I LUND

Området kring Lunds Centralstation ska utvecklas för att öka kapaciteten för såväl dagens trafik som höghastighetståg. Arbetet drivs av Jernhusen, Lunds kommun, Trafikverket och Skånetrafiken tillsammans. Stationen kommer att utvecklas för att rymma butiker, arbetsplatser och lägenheter. Fyra arkitekter har tävlat om att designa stationen och i november 2017 presenterade två av dessa, 3xN och Elding Oscarsson C.F. Möller, sina förslag på nytt stationshus. Utvärderingen av förslagen var klar i januari 2018 och Elding Oscarsson C.F. Möller vann.



NY BUTIK I STRÅKET

Citybanan öppnade för trafik under 2017 och då öppnade också pendeltågsstationen Stockholm City. De två huvudentréerna finns på Klarabergsgatan och Vasagatan, mellan dessa finns ett stråk som fungerar som genväg. Stråket rymmer tre butiker, en av dem är Vete-Katten.

Johan Sandelin-Järnåsen på Vete-Katten berättar:
- Vi har under en tid sökt en lokal i centralt läge för att utöka vår marknad, både varumärkesmässigt och försäljningsmässigt. Stråket har ett högt flöde av potentiella kunder och vi har bara positiva erfarenheter av samarbetet med Jernhusen.



NYTT SKJUTBORD I TILLBERGA

Under 2017 har Jernhusen installerat ett nytt skjutbord, för att transportera vagnar in i depån, i Tillberga Depå. Det har funnits skjutbord på Tillberga Depå tidigare, som installerades 1918, men det kunde bara skjuta vagnar som väger 25 ton. Det nya skjutbordet klarar att skjuta vagnar som väger mellan 75 och 100 ton. Jernhusen gör den här investeringen för att framtidssäkra depån och säkerställa att våra kunder kan jobba på ett effek-

tivt sätt. De närmsta fem åren kommer bland annat SJ att upgradera hela sin X2000-flotta i depån, ett arbete som utförs av våra hyresgäster SwedTrack Rail Services AB och Stadler Sweden Services AB.

Järnvägsnära fastigheter

Jernhusens fastighetsinnehav är långsiktigt och vi har ett helhetsperspektiv på vårt ägande utifrån hur vi bidrar till hållbara transporter i Sverige. Våra utvecklingssatsningar fokuserar på tillväxtområden, kollektivtrafikens knutpunkter och platser av strategisk vikt för våra kunder och järnvägens funktion. Vårt bestånd omfattar stationer, underhållsdepåer, godsterminaler och stationsnära fastigheter.

Jernhusen erbjuder effektiva och ändamålsenliga lokaler i närhet till kollektivtrafik och järnväg för att på så sätt bidra till ett ökat kollektivt resande. För att lyckas med detta uppför vi även nya fastigheter när efterfrågan finns, på mark vi redan äger eller som förvärvas.

Per den 31 december 2017 ägde Jernhusen 161 (167) fastigheter i 47 (49) kommuner. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 (79) procent av beståndet. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 16 234 (15 547) MSEK. Ökningen förklaras av investeringar om 663 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 215 MSEK samt avyttringar om 191 MSEK.

Årets förändringar av beståndet

De största investeringarna under året har varit ombyggnationen av Flemingsbergs station, utbyggnaden av Hagalunds Depå för ökad hel-tågskapacitet samt uppförandet av nya kranar på Malmö Kombiterminal. Under året har ett antal mindre fastigheter avyttrats till kommuner och andra aktörer i Nässjö och Sundsvall. Även Växjö Resecentrum har kontrakterats för försäljning och avyttrats som en del i utvecklingen av Växjö nya stations- och stadshus. I de fall fastigheten fortfarande används som

station hyr Jernhusen, genom dotterbolaget SRAB, väntsalsytan och ansvarar för att den fungerar för resenärer och tågoperatörer. Vidare har Jernhusen under året frånträtt åtta fastigheter. De utgörs av bostadsbyggrätterna Malmö Living, en verkstadsdepå i Nässjö samt Sundsvalls station med kringliggande fastigheter som kontrakterades under föregående år.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven för underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet men även på närheten till övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare viktiga faktorer som i sin tur påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och stationsnära kontor.

Marknadens direktavkastningskrav inom vissa fastighetssegment bedöms ha sjunkit under årets första hälft. För Jernhusen innebär detta att direktavkastningskravet har sjunkit för ett antal större och mer centralt belägna stations-, kontor- och hotellfastigheter i storstadsregionerna med 0,05–0,15 procentenheter. Sammantaget har sänkta direktavkastningskrav under året inneburit en värdeförändring om 126 (508) MSEK. Sänkningarna av direktavkastningskraven under året stöds av den externa fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet

Marknadsvärde, fastigheter

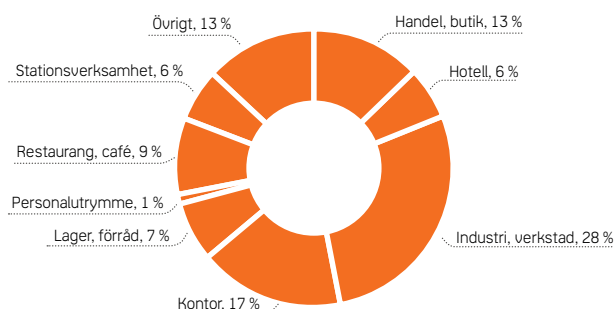
Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	8 305	51
Göteborg	2 764	17
Malmö	1 834	11
Uppsala	585	4
Helsingborg	460	3
Örebro	340	2
Västerås	318	2
Övriga	1 626	10
Totalt	16 234	100

för beståndet bedömdes till 5,8 (6,0) procent vid årsskiftet. Läs mer om värderingsmodell och värdering i not 12.

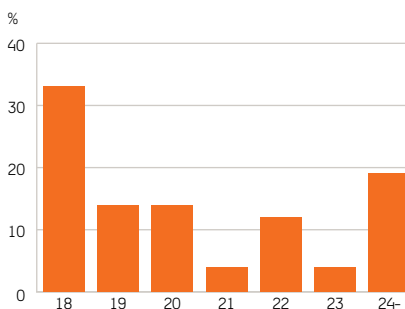
Hållbara fastigheter

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att fastigheternas negativa miljöpåverkan är så liten som möjligt och den positiva miljöpåverkan är så stor som möjligt. Våra fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. Läs mer om vårt arbete med hållbara fastigheter på sidorna 18–19.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde som förfaller per år



Avtal som förfaller under 2017 avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i nya depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

Fastigheter per affärsområde

Jernhusens fastigheter ägs, utvecklas och förvaltas av de tre affärsområdena Stationer, Stadsprojekt samt Depåer och Godsterminaler.



Stationer

Stationsnära fastigheter

Underhållsdepåer

Kombiterminaler

STATIONER

Fastigheterna inom affärsområdet utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Jernhusen ägde vid årsskiftet 37 stationer av olika storlek. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm.

STADSPROJEKT

Runt stationerna i främst Stockholm, Göteborg och Malmö äger Jernhusen 28 utvecklingsfastigheter. På vissa av dem kan byggrätter skapas som antingen kan säljas eller nyttjas. Medlen från försäljning återinvesteras i projekt som bidrar till att fler lockas att resa kollektivt eller transportera gods på järnväg.

DEPÅER OCH GODSTERMINALER

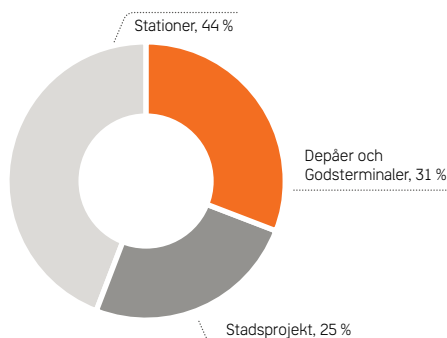
Jernhusen äger 22 underhållsdepåer. Huvudsakligen är det depåer nära trafikeringen där lättare och återkommande underhåll utförs eller depåer längre bort från tågens ordinarie rutter för tyngre reparationer och garantiarbeten. Jernhusen äger bland annat Hagalunds Depå i Solna, norra Europas största tågdepå.

Jernhusens godsterminaler är strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. Fem av dessa är kombiterminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna i Malmö och Stockholm Årsta är de största i beståndet och båda har nyligen byggts om för att effektivisera godshantering.

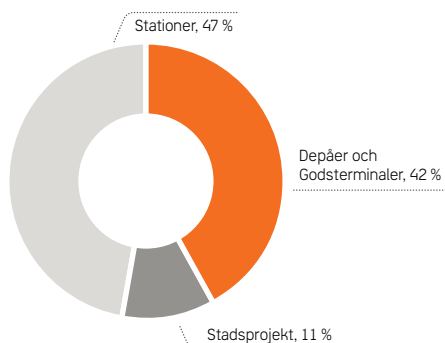
Läs mer om affärsområdena på sidorna 30–37.

Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen för 2017. Den går att ladda ned från www.jernhusen.se.

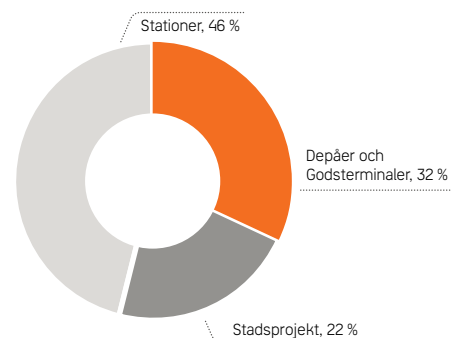
Andel av marknadsvärde



Andel av fastighetsintäkter



Andel av rörelseresultat



Vi tar ansvar som fastighetsägare

Många av våra fastigheter är byggda på 1800-talet och når av naturliga skäl inte upp till dagens krav. Det gäller både byggnadernas miljöprestanda och förekomsten av föroreningar i marken. Genom att förbättra och sanera byggnaderna och marken, så de kan miljöklassas eller certifieras, tar vi vårt ansvar för att lyfta in dem i nutiden.

Jernhusen har antagit utmaningen att till år 2030 halvera mängden inköpt energi på våra fastigheter, jämfört med 2008. Vi tar ett helhetsgrepp genom att även inkludera verksamhetsenergin, det vill säga hyresgästernas energianvändning.

Under 2017 togs två stora och viktiga beslut för att systematiskt förbättra fastighetsbeståndets energiprestanda:

- Ett genomgripande energiinventeringsprojekt har initierats i syfte att kartlägga respektive fastighets energieffektiviseringspotential och vilka åtgärder som är mest kostnadseffektiva.
- Digitalisering av fastigheterna för att få mer kvalitativ energistatistik och möjlighet att övervaka och styra energiflöden har påbörjats.

Båda besluten är viktiga för att styra effektiviseringar mot optimal klimat- och affärsnytta. Det kan handla om beteendeförändringar, driftoptimering, investeringar i nya tekniska system och ombyggnationer.

Fastighetsenergin, främst i form av värme och el, har minskat kontinuerligt sedan arbetet inleddes, tack vare att befintliga anläggningar har optimerats. Utfallet för 2017 blev -3,1 procent lägre energianvändning till följd av

exempelvis utbyte av ljusarmaturer till LED, driftsättning av anläggning för bergvärme/-kyla och ett antal ventilationsåtgärder.

Jernhusen deltar aktivt i nätverk och intresseorganisationer som behandlar energifrågor för att fortsätta att utveckla energiarbetet. En sådan organisation är Belok.

Miljöklassning av byggnader

Jernhusen har arbetat i flera år med att kartlägga och förbättra befintliga byggnaders miljöprestanda. Alla fastigheter Jernhusen äger långsiktigt ska ha nått minst motsvarande Miljöbyggnad klassificeringsnivå brons år 2020. Detta innebär att byggnaden ska uppfylla dagens regler och krav inom energi, inomhusmiljö och material samt att inbyggda ohälsosamma material hanteras.

Arbetet med klassning enligt Miljöbyggnad sker internt. Certifiering av extern part genomförs inte på våra befintliga byggnader eftersom många av Jernhusens byggnadstyper inte täcks in av systemet som det ser ut i dag.

Våra nyproducerade byggnader certifieras och kravet är minst motsvarande Miljöbyggnad silver men ambitionsnivån för majoriteten av nyproduktionen är certifiering BREEAM Outstanding eller motsvarande.

KLASSNING OCH CERTIFIERING

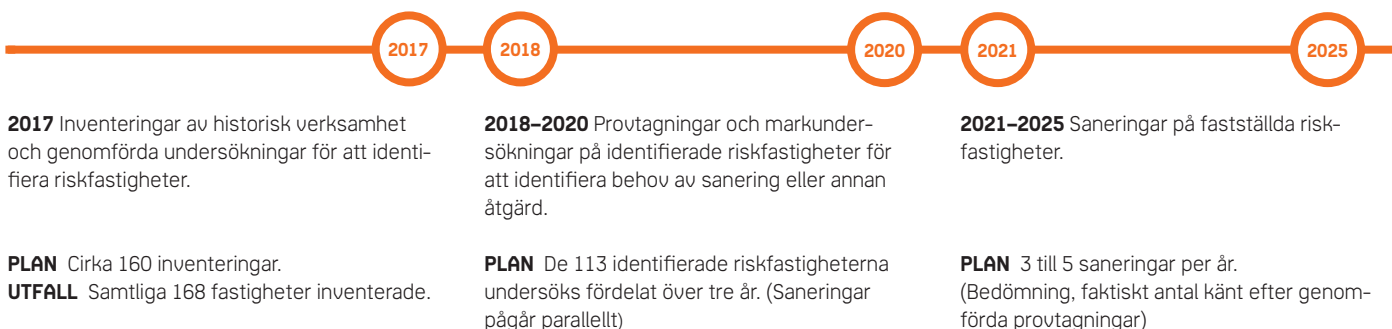
- **Klassad byggnad:** Byggnad som är befintlig eller ny som minst klarar kraven för Miljöbyggnad nivå brons respektive silver. Granskad internt och därefter beslutad i Jernhusens affärsråd.
- **Certifierad byggnad:** Byggnad som har byggts i enlighet med certifieringssystem och granskats av tredje part samt certifierats hos certifieringsorgan.

HÅLLBARHETSMÅL

- Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.
- Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.

Sanering av markföroreningar

Aktiviteter för att systematiskt hantera historiska markföroreningar med fara för människor och miljö.





UTÖKAD MILJÖKLASSNING FÖR DEPÅER OCH GODSTERMINALER

Då det inte finns ett fullgott miljö-certifieringssystem för depåer och godsterminaler har vi på Jernhusen tagit fram vårt eget miljö- och kvalitetssystem MoK. Vi har fortsatt att utveckla det under året för att tydligare identifiera vilka åtgärder som behöver genomföras för att nå motsvarande Miljöbyggnad brons på depåfastigheter. Systemet är baserat på Miljöbyggnad men har kompletterats

med tillägsfrågor för att kartlägga arbetsmiljö och miljöfarlig verksamhet.

Då en stor del av kombiterminal-verksamheten sker utanför byggnaderna togs under 2016 ett nytt kompletterande system fram för marken omkring byggnaderna.

Arbetsmetodiken för de befintliga byggnaderna i Jernhusens bestånd är att först kartlägga dem och sedan ta fram handlingsplaner. Vid uppnått

resultat kan byggnaderna miljöklassas internt. Åtgärderna leder till bättre kvalitet och lägre driftkostnader, vilket ökar byggnadernas attraktivitet och marknadsvärde. Jernhusens strategiska hållbarhetsmål är att alla fastigheter i det långsiktiga innehavet ska vara miljöklassade senast 2020.

På Hagalunds Depå har vi en genomströmning om 130 tåg dagligen.

Hantering av markföroreningar

En osynlig del av vårt arv är de markföroreningar som uppstått genom historien till följd av olyckor eller obetänksam hantering av kemikalier, petroleumprodukter och andra miljöskadliga ämnen. Osäkerheten kring förekomst och utbredning av markföroreningar påverkar fastigheternas värde negativt och riskerar bromsa eller hindra utvecklingen av järnvägsverksamheten och omvandling till exempelvis bostäder och kontor.

Vid början av 2017 startade Jernhusen ett storskaligt projekt för att i enlighet med försiktighetsprincipen kartlägga och proaktivt

hantera hela fastighetsbeståndets historiska markföroreningar till år 2025. Under 2017 har planen för projektet varit att inventera samtliga fastigheter. Utfallet blev att 168 fastigheter inventerades och att 113 av dem kommer behöva fortsatt utredning för att fastställa saneringsbehov.

Arbetet med att ta hand om markföroreningar och att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett säkert och miljöriktigt sätt för att minimera risken för framtida utsläpp sker i nära samarbete med kommuner och kunder. Kostnader för marksanering av historiska miljöskulder täcks i många fall av staten

genom Miljögarantin, ett avtal som tecknades i samband med att Jernhusen bildades 2001. Den täcker sanering för fortsatt användning som industrimark. För att omvandla fastigheten till bostäder eller kontor krävs högre grad av sanering, vilken Jernhusen bekostar.



Satsningar för ökat kollektivt resande

Genom att utveckla stationer, stationsområden och kombiterminaler gör vi det enklare för fler att välja kollektivtrafiken. Vi har ett arv att ta ansvar för och förädla, men vi är också med och bygger lösningar för framtidens trängsel- och klimatutmaningar.

Jernhusens stationer är resenärsknoder och vi fokuserar på att det ska vara lätt att byta till tåg och att väntan på avgång ska vara trygg, säker och meningsfull. Eftersom även perronger, gångtunnlar och stationsområdet bidrar till resenärsupplevelsen, samarbetar Jernhusen aktivt med kommuner, polismyndigheten, trafikoperatörer, Trafikverket och andra fastighetsägare.

Undersökning vartannat år

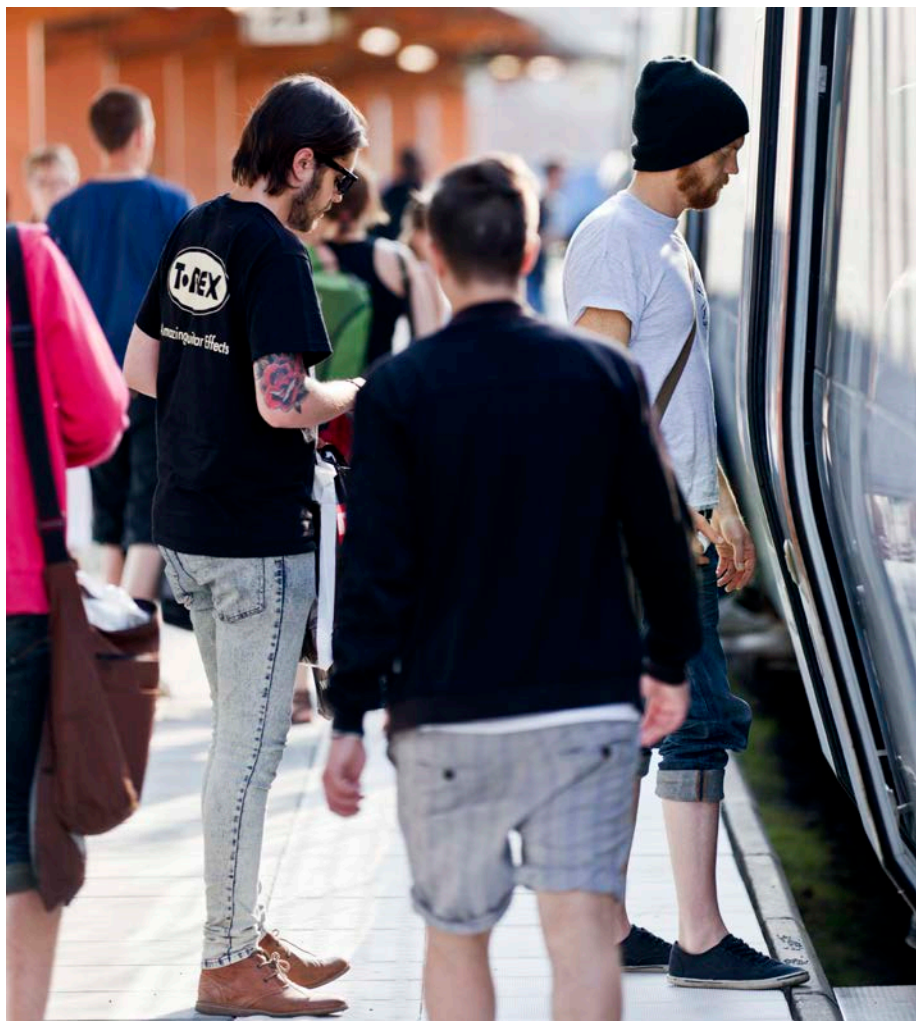
För att mäta hur Jernhusen bidrar till en positiv resenärsupplevelse genomförs vartannat år undersökningen Nöjd Resenärsexempel (NRI) på ett tjugotal stationer. Den görs tillsammans med Trafikverket och visar att resenärerna värderar trygghet, säkerhet och stationernas utbud högt för en positiv upplevelse. Under 2017 gjorde vi ingen NRI-undersökning, nästa sker i början av 2018. Utfallet 2016 var ett NRI på 69.

Jernhusen är med i det internationella nätverket Gare Européenne et Solidarité som samlar stationsägare i Europa för erfarenhetsutbyte. Under 2017 har vi implementerat en arbetsmetod för att ställa stationsdiagnoser som innebär att man kartlägger och tar fram lösningar på identifierad utsatthet. Diagnoserna genomförs tillsammans med andra aktörer i stationens närområde, exempelvis närliggande fastighetsägare, trafikbolag och hjälporganisationer.

Investerar för framtiden

För att locka fler och nya grupper att resa kollektivt satsar vi de närmaste tio åren på utveckling av stationsnära stadsdelar, inte minst i Sveriges tre största städer. Kollektivtrafiknära arbetsplatser möjliggör större arbetsmarknadsregioner medan handel, hotell och kultur bidrar till levande och trygga stationsområden där man vill vistas även utanför kontorstid. Vårt strategiska hållbarhetsmål är att mellan 2017 och 2030 skapa 500 000 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) i stationsnära lägen.

En viktig hållbarhetsambition från Jernhusens sida är att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på våra terminaler. Våra kombiterminaler skapar förut-



Attraktiva och effektiva bytespunkter ger nöjdare resenärer.

sättningar för hållbar varuförsörjning. Centralt belägna kombiterminaler där det långväga godset flyttas från tåg till lastbil för utkörning till slutkund kan bidra till höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar, samtidigt som koldioxidutsläppen minskar.

HÅLLBARHETSMÅL

- Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.
- Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.





Våra stationsvärdar hjälper resenärerna på våra stationer varje dag.

SAMARBETE FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Stationer ska välkomna alla men när deras attraktivitet för resenärer påverkas negativt av nedskräpning, skadegörelse eller en upplevd känsla av otrygghet vill vi försöka göra någonting åt saken.

Det förekommer social utsatthet och därför har vi tagit fram ett initiativ till samverkan som kan leda till att människor får hjälp att ta sig ur sin situation samtidigt som vi skapar trevliga stationer för alla.

Genom vårt engagemang i det internationella nätverket för sociala initiativ i järnvägsstationer Gare Européenne et Solidarité har vi lärt oss en ny arbetsmodell. I ett första steg har vi testat den nya arbetsmodellen i Lund. Genom workshops med kommunen, polisen, kunder och grannar har vi kartlagt utmaningar, formulerat mål och identifierat aktiviteter. Exempelvis har vi tagit fram kort som kan delas ut till personer som

lider av psykisk ohälsa. Korten innehåller information om vart man kan vända sig för att få stöd och hjälp.

Det planeras även gemensamma insatser i skolor för att ta upp ämnen som missbruk, skadegörelse och störande beteenden. På så vis kan vi förebygga problem istället för att endast ingripa när de har inträffat.

I ett andra steg arbetar vi nu med ett projekt på Stockholms Centralstation. Stationsområdet är en central mötesplats i staden. Det är känt att ensamkommande flyktingbarn söker sig till området för att umgås. Dessa unga är sårbara och riskerar att hamna i missbruk, kriminalitet eller att falla offer för människohandel.

I samråd med preventionssamordnare för Norrmalms Stadsdelsförvaltning och i samarbete med Trafikförvaltningen i Stockholms Län, som ansvarar för den nya pendeltågsstationen som är

närmaste grannen, bestämde vi oss för att starta ett fältprojekt som riktar sig till flyktingbarnen.

En beprövad metod för att skapa förtroendefulla kontakter mellan socialarbetare och ungdomar går via fritidsaktiviteter. Cricket är en populär sport i Afghanistan och Stockholms Akademiska Cricketsällskap erbjöd sig att ta emot ungdomar, tillsammans med socialarbetare, på träningstillfällen. Vi, tillsammans med Stockholms Lokaltrafik (SL), stod för nät till planen och biljetter så att de skulle kunna ta sig till planen.

Fältarbetarna har börjat få kontakt med ungdomarna och vi kommer fortsätta arbeta för att hjälpa dem. Det är ett långsiktigt arbete med syfte att hjälpa ungdomarna samtidigt som vi hanterar situationer som riskerar att påverka den upplevda tryggheten på stationen.

Våra intressenter spelar roll

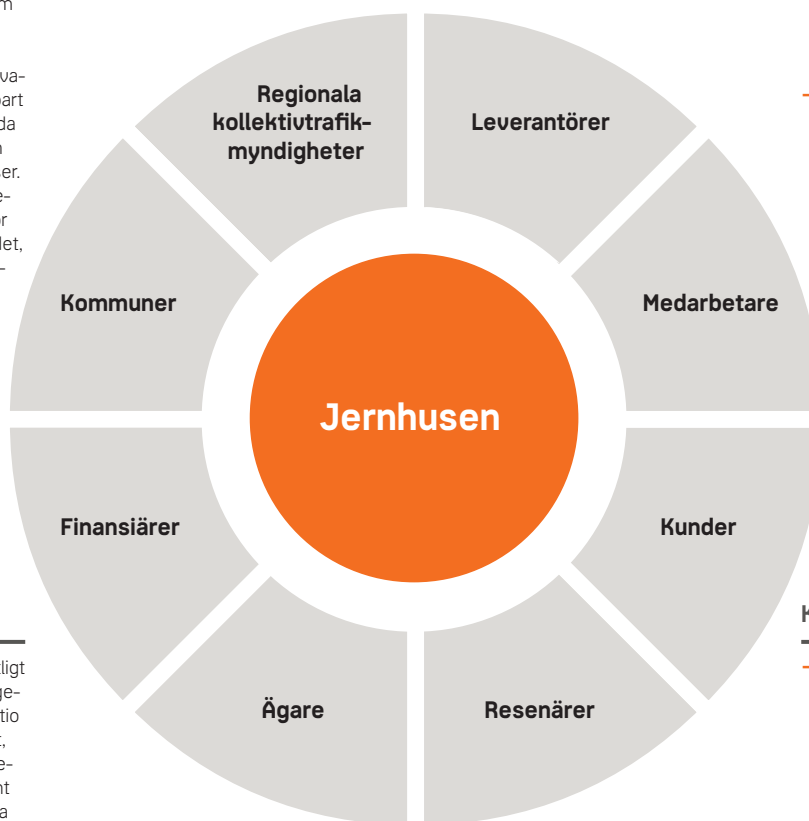
Järnvägen är ett trafiksystem som bygger på samarbete. Jernhusens intressenter är aktörer som bolaget direkt och indirekt, positivt och negativt, påverkar och påverkas av. Deras perspektiv är avgörande för att Jernhusen ska vara relevant som bolag, vår utveckling och hur vi når vår vision att göra skillnad för människor och miljö.

KOMMUNER OCH REGIONALA KOLLEKTIVTRAFIKMYNDIGHETER

- Jernhusens utvecklingsprojekt förutsätter nära samarbete med kommuner och närboende. Genom tidig dialog med alla berörda kan deras intressen, framtida planer, naturvärden och sociala frågor tillvaratas för att få ett långsiktigt hållbart resultat. Involvering kan också leda till en smidigare planprocess utan tidsödande överklagandeprocesser.
- Regionala kollektivtrafikmyndigheter och deras utförare ansvarar för en stor andel av det totala resandet, och är därför en viktig samarbetspartner för Jernhusen.

ÄGARE OCH FINANSIÄRER

- Ägaren fäster stor vikt vid att statligt ägda företag agerar föredömligt genom att bland annat efterleva de tio principerna i FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag om mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Jernhusen håller löpande kontakt med Näringsdepartementet, och ägaren är representerad i styrelse och utskott.
- Jernhusen är med sitt statliga ägande och sin stabila finansiella ställning en bra motpart på den finansiella marknaden. Utöver löpande personlig kontakt är Jernhusens finansmarknadsdagar en viktig kontaktpunkt.



SAMVERKAN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING I FOKUS

Den löpande dialogen med våra intressenter bekräftar basen i tidigare års väsentlighetsanalyser och visar att våra strategiska hållbarhetsmål adresserar viktiga samhällsfrågor. Flera intressentgrupper fäster större vikt vid hållbarhetsfrågor. Hyresgästerna intresserar sig mer

för miljö- och energifrågor. Leverantörerna uttrycker tydligt önskemål om närmare samarbete kring hur förhållandena i leverantörsleden kan förbättras. För potentiella medarbetare är våra stora utvecklingsprojekt en allt starkare attraktionskraft.

LEVERANTÖRER OCH MEDARBETARE

- En förutsättning för Jernhusens verksamhet är nära och goda relationer med leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners. Genom en god dialog kan både Jernhusen och leverantörerna åstadkomma bättre resultat.
- Jernhusens medarbetare är specialister inom fastighets- och transportsektorn. Det är medarbetarna som har den dagliga kontakten med våra intressenter. Årligen genomförs medarbetarundersökningar för att få fram medarbetarnas synpunkter. Läs mer om medarbetare på sidan 26-27.

KUNDER OCH RESENÄRER

- Mer än 500 000 resenärer och besökare passerar dagligen genom Jernhusens stationer. På flera stationer finns stations- eller cityvärdar, som har kontakt med resenärerna och ser till att stationen fungerar för dem. Vartannat år genomför Jernhusen resenärsundersökningar tillsammans med Trafikverket.
- Jernhusen eftersträvar ett nära partnerskap med kunderna för att tillsammans tillfredsställa resenärernas och fraktköparnas behov, samt även med hyresgäster i hotell och kontor, vilket är en växande grupp. Vi har en nära dialog med våra hyresgäster så att de kan göra bättre affärer. Vi genomför även regelbundna kundundersökningar för att fånga upp viktiga frågor.

Vi värnar om våra leverantörer

Jernhusen har över 2 000 leverantörer av varierande storlek och branschtillhörighet. Vi vill vara en självklar samarbetspartner till dem i frågor som rör social och miljömässig hållbarhet.



Jernhusens leverantörer hjälper oss säkerställa en trevlig miljö för våra resenärer och kunder.

HÅLLBARHETSMÅL

Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.

Ar 2016 beslutade vi om en ny uppförandekod för leverantörer. Den ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och utgår från, bland andra, ILO:s kärnkonventioner, Global Compact och FN:s barnkonvention. Den omfattar både miljöpåverkan och sociala förhållanden vid materialframställning och entreprenader och hur tjänsteleverantörer beaktar mänskliga rättigheter.

2017 gjordes inköp för 1 200 miljoner kronor från omkring 2 000 leverantörer. Inköpen sker mestadels i Sverige men leverantörsleden för materialförsörjning har global räckvidd. Vårt inflytande minskar och risken för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet ökar ju fler led som ingår i leverantörskedjan. Risk för korruption och åsidosatt arbetsrätt finns exempelvis även i våra byggprojekt.

Nytt uppföljningssystem

För att reducera de väsentliga riskerna i leverantörskedjan påbörjades, under 2016, utvecklingen av ett nytt system för leverantörsuppföljning, ett digitalt frågeformulär där både leverantören och Jernhusen svarar på frågor. Kvalitetssäkringen omfattar både leveransen till Jernhusen och hur produkten eller tjänsten framställts. Målet är att 2018 ha kvalitetssäkrat 80 procent av inköpsvolymen. Ett normalår motsvarar det de cirka 200 största leverantörerna. Uppföljningen sker varje år. De 27 första följdes upp 2016, motsvarande 34 procent av

JERNHUSENS LEVERANTÖRER

Leverantör av	Exempel
Varor	Byggmaterial till om- och nybyggnation, stationsinredning, kontorsmaterial m.m.
Tjänster och konsulter	Driftentreprenörer, tekniska konsulter, bevakning, lokalvård, m.m.
Entreprenader	Byggprojektering, byggtreprenörer, m.m.

inköpsvolymen. Till dem lades ytterligare 87 leverantörer varför 114 leverantörer, sammanlagt motsvarande 39 procent av inköpsvolymen, kvalitetssäkrades 2017. Av de 114 uppföljda leverantörerna svarade 85 på den externa enkäten. Resterande cirka 90 leverantörer tillkommer 2018.

Inköp av byggmaterial

För att minimera riskerna kring materialanvändning använder Jernhusen materialdatabasen Byggvarubedömningen. Jernhusen deltar även i branschsamarbeten för att kunna påverka stora leverantörer. Materialaspekten kommer tillta i betydelse de kommande åren i takt med våra stora utvecklingsprojekt.



Intressentdialog 2017

2017 valde vi att att fördjupa oss i vår leverantörsuppföljning genom att intervjua 13 leverantörer. Leverantörerna är genomgående positiva till leverantörsuppföljningen och menar att den skapar konkurrens på lika och sunda villkor samt att den höjer kvaliteten i leveranserna.

Flertalet leverantörer efterfrågar tydligare återkoppling på utvärderingen och mer samarbete kring uppförandekodens innehåll och hur den kan göras mer konkret i varje enskilt projekt.

Det är bra att Jernhusen lutar sig mot samma riktlinjer och internationella konventioner som många andra beställare. Det förenklar och leder till tydlighet och det bidrar även till att skapa en samlande kraft som gör att leverantörerna utvecklas.

Det framkom även önskemål om leverantörsträffar som berör olika teman i uppförandekoden, exempelvis #Metoo, samt att vd:ar hos leverantörerna involveras i uppföljningen.

Sven-Åke Emanuelsson är kvalitets- och miljöchef på Tyréns AB, ett av de företag som har deltagit i leverantörsuppföljningen.

→ Hur ser Tyréns på Jernhusens uppförandekod och leverantörsuppföljning?

– Vi ser positivt på arbetet. Det är något vi arbetar med själva och ser som en naturlig del i leverantörsuppföljningen.

→ Hur har Jernhusens leverantörsuppföljning påverkat Tyréns?

– Jernhusens leverantörsuppföljning

påskyndade vårt arbete med att ta fram en visseblåsarfunktion, som lanserades under 2017.

→ På vilka sätt kan beställare och leverantörer tillsammans bidra till bättre förhållanden i leverantörskedjan och samtidigt göra bättre affärer?

– Vi tycker att det vore bra om processen systematiserades och standardiserades så att det blir lättare att följa upp och på så vis åtgärda det man eventuellt får en anmärkning på.

Under 2017 slöt vi ett samarbetsavtal med Alfons Åberg och våren 2018 kommer han att göra väntan på tåget roligare för barn i alla åldrar på sju stationer: Norrköping, Borlänge, Göteborg, Stockholm, Skövde, Malmö och Linköping.



Allt fler gröna hyresavtal

För att formalisera och strukturera samarbetet med hyresgäster i hållbarhetsfrågor är ett av Jernhusens strategiska hållbarhetsmål att ingå gröna lokalhyresavtal.

Sedan tidigare har vi tecknat gröna hyresavtal i flera nyproducerade kontorsfastigheter. Under 2017 började vi teckna gröna avtal i större skala, framförallt avseende stationslokaler. Från och med 2018 kommer även lokalhyresavtal som omtecknas eller nytecknas inom depå- och terminalverksamheten att vara gröna.

Vi tecknar gröna avtal för att effekten av våra investeringar och vårt systematiska förbättringsarbete blir större när vi samverkar med hyresgästen. Tillsammans förbättrar vi arbetsmiljön och underlättar ett hållbart arbetsliv.

Gröna avtal tecknas för lokaler som miljöklassas eller certifieras när avtalslängden är ett år eller längre. Flera av avtalens samverkanspunkter är kopplade till vårt arbete med miljöklassning av byggnader och energieffektivisering.



HÅLLBARHETSMÅL

Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.

Under 2017 började Jernhusen teckna gröna hyresavtal i större skala, framförallt avseende stationslokaler.



Mindre svinn på Malmö Centralstation när avfallshantering och varutransporter centraliserades.

GEMENSAM AVFALLSHANTERING OCH VARUTRANSPORT GER MILJÖVINSTER

På Malmö Centralstation har vi sedan 2014 drivit ett utvecklingsarbete inriktat på transporter, logistik och kretslopp. Tidigare använde både Jernhusen och hyresgästerna ett flertal olika externa leverantörer som inte var synkroniserade med varandra. En onödigt belastning på såväl plånböcker som miljö.

– Vi uppfattade att det fanns ett problem kring matavfallet på Malmö Centralstation, så vi gjorde en grundlig analys och inventerade hyresgästernas behov. Lösningen blev att vi själva tog över ansvaret för både avfallshämtning och varutransporter. Sedan dess har antalet tunga transporter minskat. Vi kan till och med erbjuda hyresgästerna tjänster som inte fanns förut, som ankomstkontroll, inventering av ankommande gods, returer med mera, berättar Thomas Fröslev, Jernhusens affärsutvecklare i Malmö.

I samband med förändringen började Jernhusen

också att återvinna matavfall på Malmö Centralstation. Under 2016 återvanns 56 ton, vilket dessutom hjälpte Malmö stad att uppnå sina återvinningsmål. Det är precis denna typ av smarta samarbeten som vi vill se mer av när hållbarhetsmålet om att teckna gröna hyresavtal med hyresgästerna nåtts.

– Denna typ av samarbeten är en klokken win-win. Hyresgästerna kommer billigare undan samtidigt som de får en högre servicenivå och vi når våra hållbarhetsmål. Men den största vinnaren är förstås miljön, säger Thomas Fröslev.

Det finns också en trygghetsaspekt tack vare det centraliserade sättet att jobba. Alla som verkar på Malmö Centralstation känner igen Jernhusens logistikpersonal och transporter. Skulle någon obehörig dyka upp märks det direkt.

Våra medarbetare är nyckeln till framgång

Nyckeln till att nå våra målsättningar är motiverade medarbetare som trivs och utvecklas. Jernhusen är ett kunskapsintensivt bolag drivet av specialister inom fastighets- och transportsektorn. Ett av våra mål är att vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare senast år 2020.

För att klara det kommande decenniets stora utvecklingsprojekt och en växande förvaltningsaffär behöver vi både rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Därför är ett av våra mål att vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare senast år 2020.

För att stödja medarbetarna i vardagen och etablera en stark företagskultur påbörjades 2016 Kulturrezan. Den omfattar alla medarbetare. Under 2017 har fokus legat på dialoger i workshopformat om kopplingen mellan våra värderingar och kundfokus, chefs- och ledarträning samt kollegial coaching.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år för att diskutera individuell utveckling, mål och målpåfyllelse. Kontinuerlig kompetensutveckling för alla medarbetare är prioriterat. Utöver de kompetensutvecklingsinsatser som görs på individnivå beslöts under 2017 att från och med 2018 ska fyra kompetensutvecklingsdagar införas. Två av dessa dagar kommer under 2018 att vigras åt Kulturrezan där samtliga medarbetare kommer att samlas i tvärfunktionella grupper och diskutera frågor inom årets tema "Ett Jernhusen". De två andra dagarna kommer att fokusera på kompetensutvecklingsinsatser. Som ett led i Kulturrezan har vi också infört inspirationsluncher som leds av medarbetare med fokus på att öka förståelsen för och sprida kunskap om våra olika verksamheter.

Alla erbjuds friskprofil

Jernhusen erbjuder bland annat föräldraledighetstillägg samt uppmuntrar till att använda friskvårdsbidraget och delta i gemensamma aktiviteter. Vi arbetar strategiskt med frisk-

NYCKELTAL OCH KORTA FAKTA

Nyckeltal	2017	2016	2015
Antal anställda	193	180	201
Genomsnittlig anställningstid, år	5,7	5,7	4,1
Personalomsättning, %	14,3	13,9	9,4
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsalder	47	47	46
Könsfördelning (kvinnor/män), %	42/58	46/54	47/53
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	39/61	45/55	49/51
Total sjukfrånvaro, %	2,9	1,9	2,9
varav korttidsfrånvaro, %	0,8	0,8	0,9
varav långtidsfrånvaro, %	2,1	1,1	2,0

➔ 193 medarbetare organiserade i tre affärsområden och fyra gemensamma enheter med specialistfunktioner.

➔ Huvudkontor i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Göteborg, Hagalund (Solna), Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro.

vårdsarbete och har en intern friskvårdsgrupp som arrangerar olika aktiviteter för alla medarbetare varje år. Vartannat år erbjuds samtliga medarbetare att göra en friskprofil hos företagshälsovården.

För att förebygga arbetsplatsolyckor genomförs skyddsrondering och annat förebyggande arbete i samråd med facket på arbetsplatserna.

Ny uppförandekod

Jernhusen är en värderingsorienterad organisation med stark tilltro till individens förmåga att handla och fatta beslut. Under 2017 har Jernhusens uppförandekod för medarbetare utvecklats för att motsvara de krav vi ställer på våra leverantörer (läs mer på sidan 23)

HÅLLBARHETSMÅL

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

och betona de värderingar som ska styra vårt handlande internt och externt. Respekt för mänskliga rättigheter är en central del och att den innehåller principer och värderingar kring affärsrelationer och hur alla medarbetare ska agera. Uppförandekoden kommer implementeras under 2018. Det finns även ett tydligt regelverk om vad som är tillåtet att ta emot eller erbjuda i form av representation och gåvor i affärsammanhang samt riktlinjer för hur eventuella intressekonflikter ska hanteras.

För att klara det kommande decenniets stora utvecklingsprojekt behöver vi både rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens.



Jernhusens kulturreisa startade 2016. På årets kick-off diskuterade alla medarbetare i workshops på temat hur vi stärker känslan av ETT Jernhusen.

På god väg

Två medarbetarundersökningar har gjorts under året, en mer omfattande mätning på våren och en kortare temperaturmätning på hösten. Undersökningarna ligger till grund för den löpande utvecklingsprocessen och Kulturreisan.

Den tidigare mätningen Engagerad Medarbetarindex (EMI) har under 2017 ersatts med en ny leverantör och en mätning som bygger på tre index, engagemang, team och ledarskap, samt kompletterats med eNPS. Den ger tydligare utvecklingsområden på grupp- och

bolagsnivå och är därmed ett kraftfullare verktyg för att utveckla organisationen. Resultatet av eNPS visar en stor utveckling i huruvida våra värderingar genomsyrar organisationen och det är glädjande att vi har börjat se effekten av arbetet med Kulturreisan.

Jernhusen deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI). Resultatet visar hur attraktivt Jernhusen är som arbetsgivare, framförallt för dem som inte är anställda i bolaget. I mätningen som presenterades 2017, baserat på data från 2016, erhöll Jernhusen plats 4 av 202.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Sedan 2014 har Jernhusen en visseblåsarfunktion dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande anonymt kan rapporteras. Inkomna ärenden hanteras konfidentiellt av en grupp bestående av Jernhusens Chef Säkerhet, Chef HR och Verksamhetsutveckling samt Chef Juridik. Under 2017 rapporterades inga fall av misstänkta oegentligheter inom eller med anknytning till bolaget och därför behövde inga åtgärder vidtas.



FULL FART

Överst:
Glasvasen, Malmö.
Nere till vänster:
Stockholms Centralstation

Nere till höger:
Årsta Kombiterminal
Motstående sida:
SJ:s heltågsverkstad i Hagalund.





En station att längta till

För att locka till ökat tågresande jobbar vi hårt med service, trygghet, trivsel och tillgänglighet på alla våra stationer. Att göra det som är bäst för miljön ska vara enkelt och trevligt.

V arje år passerar cirka 170 miljoner människor genom Jernhusens stationer runt om i Sverige. Vi vet att tågresandet har ökat under många år och vi vill medverka till att den utvecklingen fortsätter. Genom att skapa bra stationer underlättar vi ett ökat kollektivt resande.

I en attraktiv resandemiljö måste basfunktionerna fungera. Under året har vi bland annat arbetat med att korta tiden från felanmälan till service så att resenärer, andra besökare och kunder ska känna sig säkra på att hissar, rulltrappor och städning fungerar. Äldre eller människor med funktionsnedsättning ska kunna förflytta sig enkelt genom stationen.

Genom ett systematiskt trygghetsarbete har vi på många platser, till exempel i Lund och Uppsala, i samarbete med berörd kommun lyckats skapa en lugnare miljö. Vi känner oss uppmuntrade av att även regeringen vill förstärka tryggheten i stationsmiljöer, genom den satsning på kameraövervakning och fler stationsvårdare som annonserades i november 2017.

Väntsalar på cirka 100 stationer

Genom vårt dotterbolag Svenska Reseterminaler AB (SRAB) ansvarar vi för väntsalar på cirka 100 stationer utöver de 37 vi själva äger. Avsikten är att hjälpa stationsägare och trafikoperatörer säkerställa en kontinuerlig standard för resenärer längs hela resan.

Stationerna ska vara trevliga mötesplatser som lockar även när du inte är på resande fot. Intäkter från våra kommersiella hyresgäster och den reklamverksamhet som organiseras av Jernhusen Media finansierar både utveckling och underhåll av stationerna samtidigt som resenärerna får tillgång till ett bättre serviceutbud och spännande aktiviteter.

Modernisering och ombyggnation

Under 2017 har Stockholms pendeltåg fått en egen centralstation, Stockholm City, och stationen har en egen entré i Jernhusens fastighet Stockholm Continental. På Stockholms Centralstation har vi byggt om Norra hallens matavdelning för att skapa ett ännu bredare restaurangutbud.

Vi har också påbörjat en modernisering av

Flemingsbergs station. Renoveringen skapar, genom en ny planlösning, plats för nya restauranger och butiker samt förbättrar och skapar en attraktiv stationsmiljö för resenärerna. Stationen blir också mer hållbar med solceller på taket, bättre isolering och effektivare återvinning. Arbetet väntas vara klart under 2018 och har inneburit en investering om 120 miljoner kronor.

I Växjö har vi, tillsammans med kommunen, fortsatt planeringen av det nya kombinerade stads- och stationshuset.

Framtidens stationsområden

Jernhusen har pågående projekt med ett flertal kommuner, däribland Lund, Jönköping och Varberg, för att skapa stationer och stationsområden som effektivt knyter ihop buss och spårbunden trafik för att förenkla byten och locka till ökat kollektivt resande.

Viktiga händelser 2017

- ➔ Den 10 juli togs Citybanan i bruk och pendeltågstrafiken flyttade till den nya stationen Stockholm City.
- ➔ Den 21 november tog kommunfullmäktige beslut om byggnation av nytt stads- och stationshus i Växjö.
- ➔ Modell för tryggare stationer har testats i Lund och Uppsala. Testen har resulterat i en bra dialog med kommun, polis och grannar. Läs mer på sidan 21.
- ➔ Arkitekternas förslag för de nya stationerna i Varberg och Lund har presenterats.

Stationer ska vara trevliga mötesplatser som lockar även när du inte är på resande fot.

STATIONER I SIFFROR	2017	2016
Antal stationer	37	39
Antal fastigheter	66	67
Antal väntsalar	131	134
Investeringar och förvärv, MSEK	196	235
Marknadsvärde, MSEK	7 161	6 936
Lokalarea, kvm	137 000	145 000
Ekonomisk vakansgrad, %	5,2	5,1
Energieffektivisering, % ¹⁾	-1,5	-1,9
Fastighetsintäkter, MSEK	681	641
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	295	270
Värdeförändringar, MSEK	134	158
Rörelseresultat, MSEK ²⁾	436	435

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag 7 (7) MSEK.



Varbergs nya station växer fram.

VARBERG MÖTER HAVET IGEN

Järnvägen har skilt Varberg från havet men nu kan stationen byggas på en ny plats och staden får möta havet igen. Väst kustbanan ska förstärkas med dubbelspår på sträckan Varberg-Hamra och den kommer ledas i en tunnel under Varberg, vilket möjliggör byggandet av en ny station.

Jernhusen utvecklar stationen i samverkan med Varbergs kommun, Region Halland och Trafikverket. Stationen, och den nya stationsnära stadsdelen Väster-

port, ska bli en levande mötesplats för Varbergs kommun och en bytespunkt för resenärer och andra besökare.

Det ska vara en välkomnande plats som ska fungera som en länk mellan stadskärnan och Västerport, med ledorden levande, hav, grönskande och sten.

Under 2017 har två arkitektteam, Abako Arkitekter och OkiDoki Arkitekter, presenterat förslag på en helhetsutformning av stationen och stationsområdet. Förslagen visades i den nuvarande

stationens väntsal i slutet på 2017 och kommer bedömas av representanter från Jernhusen, Varbergs kommun, Hallandstrafiken och Trafikverket.

Ingen vinnare kommer att utses och det slutliga förslaget kan vara en kombination av de två förslagen. I slutet av maj 2018 ska systemhandlingar för stationen och stationsområdet tas fram och hela området väntas vara klart 2025.

Stationsnära stad som växer

Jernhusen äger och utvecklar fastigheter i närheten av våra stationer. Rätt hanterade kan dessa områden främja en hållbar stadsutveckling som lockar till ökat kollektivt resande.

Stadsutveckling av stationsnära områden, så att stationerna blir bättre integrerade i städerna, är en av Jernhusens främsta möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. Den mark Jernhusen äger har tidigare använts för verksamhet kopplad till järnvägen, därför är den ofta centralt belägen och passar utmärkt för kontor eller bostäder som kan öka tillväxten i staden och regionen. Genom forskning vet vi att avståndet från bostaden eller arbetsplatsen till stationen påverkar viljan att ta tåget, därför är mer stationsnära städer viktigt.

Jernhusen utvecklar till exempel området Södra Nyhamnen kring Malmö Centralstation. Här planerar och bygger vi kontor, bostäder och lokaler för restauranger och andra verksamheter. 2017 stod den första kontorsbyggnaden, Glasvasen, klar. När hela området är utvecklat kommer här att finnas 1 800 nya stationsnära arbetsplatser och 600 nya bostäder. Genom att aktivt utveckla vårt fastighetsinnehav på stationsområdet skapar vi synergier mellan arbete, boende och handel.

Förvaltning och utveckling

2017 har flera stora projekt, såsom Stockholm Continental och Glasvasen, färdigställt och gått in i förvaltning. 2017 har också innehållit mycket utvecklings- och detaljplanearbete. Vi har tagit första spadtaget för kvarteret Foajén som ligger bredvid Glasvasen och ska bli ett modernt kontor med plats för 700 personer. Läget, bara några snabba steg från Malmö Centralstation, gör Foajén till en plats som är lätt att nå med buss, tåg eller cykel. Foajén ska vara klimatsmart med hälsa och miljö i fokus, på taket planeras exempelvis en promenadsslinga omringad av växter. Taket kommer också ge utrymme för 200 kvadratmeter solceller som producerar 30 000 kWh/år. Arbetet innebär en investering om 330 miljoner kronor.

I Örebro pågår ett långsiktigt arbete att omvandla det gamla Centralverkstadsområdet (CV) till en ny, spännande och integrerad stadsdel i östra Örebro. Äldre fabriksbyggnader kombineras med modern arkitektur och ska inrymma bostäder, arbetsplatser, restauranger och handel. CV-området är ett gammalt verkstads- och industriområde och diskussioner om områdets

Viktiga händelser 2017

- ➔ Vi har fortsatt detaljplanearbetet för Södra Nyhamnen och sålt byggrätterna för att bygga en ny domstolsbyggnad samt 600 bostäder.
- ➔ Vi har tagit första spadtaget för Foajén, en fastighet för kontor och butiker, nära Malmö Centralstation.
- ➔ Planprogram för CV-området har gått ut på samråd.
- ➔ Fortsatt detaljplanearbete i RegionCity i Göteborg och centralstationsområdet i Stockholm.

framtid har ägt rum under en längre tid. 2017 har planprogrammet gått ut på samråd, och detaljplanearbetet påbörjas 2018. Under året har vi, tillsammans med kommunen, genomfört undersökningar och intervjuer med boende i Örebro för att få deras syn på områdets potential. Med det som grund har vi tagit fram en varumärkesplattform för CV-området för att visa visionen, vad som sker och när.

Fortsatt detaljplanearbete

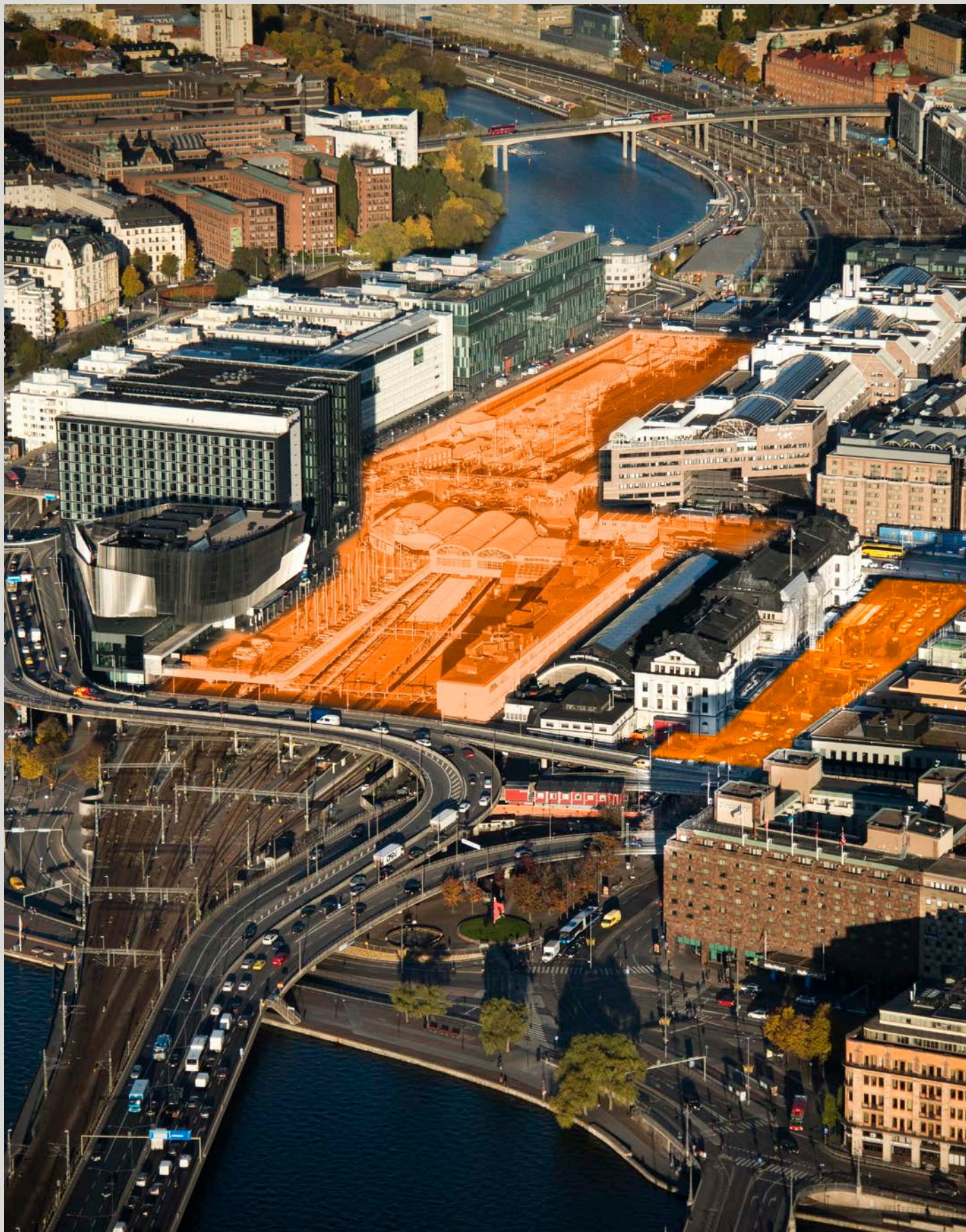
Jernhusen arbetar sedan flera år med att utveckla den stationsnära stadsdelen RegionCity tillsammans med Göteborgs Stad och 2018 ser vi fram emot att få klart detaljplanen för stationsområdet. Det finns ingen annan plats som är så lämplig som knutpunkt för göteborgare och genomresande. Ambitionen för området är att skapa nya stationsfunktioner och stationsnära arbetsplatser, lätt nåbara från hela regionen.

I Stockholm bedriver vi detaljplanearbete i samarbete med kommunen och Trafikverket i syfte att överdäcka och bebygga spårområdet vid Stockholms Centralstation. Nya stationsbyggnader planeras komplettera befintlig station och ett område stort som sex fotbollsplaner ingår i planerna för en helt ny stationsnära stadsdel med huvudinriktning på nya arbetsplatser intill en uppgraderad centralstation.

Den mark Jernhusen äger är ofta centralt belägen och passar därför utmärkt för kontor eller bostäder.

STADSPROJEKT I SIFFROR

	2017	2016
Antal fastigheter	28	31
Investeringar och förvärv, MSEK	151	235
Marknadsvärde, MSEK	4 073	3 869
Lokalarea, kvm	33 000	45 000
Ekonomisk vakansgrad, %	3,5	1,9
Fastighetsintäkter, MSEK	157	126
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	98	77
Värdeförändringar, MSEK	113	624
Rörelseresultat, MSEK	210	700



50 000 NYA JOBB

Ett attraktivt affärsdistrikt är avgörande för Stockholms tillväxt. En rapport från Buro Happold Engineering visar att nyttan med att utveckla centralstationsområdet är enorm. Det har en potentiell

byggyta på 140 000 kvadratmeter och kan skapa 50 000 nya jobb, direkt och indirekt. Det innebär 25 procent av nya potentiella arbetstillfällen i Stockholms centrala affärsdistrikt.

Framtidens centralstationsområde kommer att bidra med 3,5 miljarder i ekonomisk tillväxt för Stockholm och arbetsplatser i det här området är fem gånger klimatsmartare än andra lägen.

Depåer får tågen att rulla

Jernhusen utvecklar, äger och förvaltar underhållsdepåer för tåg. I våra depåer genomför hyresgästerna allt från tyngre underhåll till tvätt och mindre reparationer. Under senare år har fler aktörer etablerat sig men Jernhusen är marknadsledande inom underhåll av fordon för gods- och fjärrtågstrafik.

När fler reser kollektivt och tågoperatörerna moderniserar sina tågflottor ställs nya krav på Jernhusens depåer. Eftersom många av våra depåer har funnits en längre tid finns ett fortsatt behov av modernisering och underhållsinsatser. Fokus under 2017 har därför legat på underhåll av fastigheterna och att skapa en god arbetsmiljö.

Vi vill ta ansvar för att det finns ändamålsenliga verkstadsdepåer för tågoperatörerna, idag och i framtiden. I ljuset av nya trafikmönster som förändrar behoven satsar vi därför på att kartlägga hur morgondagens depånätverk bör se ut. Dialog med våra hyresgäster är oerhört viktigt för att säkerställa att vi erbjuder rätt tjänster och förbättringar.

Förvaltningen av våra depåer skiljer sig från traditionell fastighetsförvaltning eftersom vi tar ett helhetsansvar för byggnader, spåranläggningar och den tyngre verkstadsutrustningen. Att vi tillhandahåller och underhåller verkstadsutrustning gör att våra hyresgäster kan fokusera på sin affär.

Nya behov skapar affärsmöjligheter

Nya affärsmöjligheter uppstår när våra kunders underhållsbehov förändras eller när nya fordonstyper utvecklas. Exempelvis uppgraderar SJ just nu hela sin X2000-flotta i Tillberga Depå utanför Västerås. Jernhusen har de senaste åren uppgraderat Tillberga Depå med utrustning som är avsedd för högteknologiska fordon för att SJ på ett effektivt sätt ska kunna arbeta i vår miljö. I Hagalunds Depå i Solna har vi under året förlängt SJ:s heltägsverkstad, vid behov har vi även möjlighet att ytterligare utöka



Jernhusen äger 22 underhållsdepåer för tåg och är marknadsledande inom underhåll av gods- och fjärrtågstrafik.

kapaciteten i befintliga anläggningar framöver.

Det saknas miljöcertifieringssystem för depåer. Därför har vi på Jernhusen utvecklat vårt eget system, läs mer om det arbetet på sid. 19. I Tillberga har vi bytt till LED-belysning som ett led i det arbetet. Närmast planerar vi för en omfattande installation av infrastruktur med

Viktiga händelser 2017

- Utbyggnad av verkstadsbyggnaden på Hagalunds Depå där SJ är hyresgäst är färdigställd.
- SJ har fortsatt att genomföra moderniseringen av sina X2000-fordon i Tillberga Depå.
- Vi har fortsatt att utveckla vårt miljö- och kvalitetssystem.
- Vi har genomfört löpande underhållsprojekt för att säkerställa en god arbetsmiljö för våra hyresgäster.

fiber i våra depåer för att kunna styra till exempel ventilation och värme. Med fibern kommer vi kunna styra och bevaka all teknisk utrustning och därmed hjälpa våra kunder om det uppstår problem. Ambitionen är att visualisera energigåtgången i depån tydligare, exempelvis när portarna står öppna.

DEPÅER OCH GODSTERMINALER I SIFFROR

	2017	2016
Antal underhållsdepåer	22	23
Antal kombiterminaler	5	6
Antal fastigheter	67	69
Investeringar och förvärv, MSEK	316	153
Marknadsvärde, MSEK	4 999	4 742
Lokalarea, kvm	456 000	458 000
Ekonomisk vakansgrad, %	7,5	8,8
Energieffektivisering, % ¹⁾	-3,9	-X,X
Fastighetsintäkter, MSEK	617	603
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	351	347
Värdeförändringar, MSEK	-45	318
Rörelseresultat, MSEK	306	665

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning.

Vi tar ansvar för att det finns ändamålsenliga verkstadsdepåer för operatörerna.



BYTE TILL LED

Under året har vi jobbat mycket med energieffektivisering på våra depåer. På Västerås Västra har vi bytt till närvarostyrda LED-armaturer, ett byte som sänkte elanvändningen med 42

procent. Samma förändring har gjorts på en vagnverkstad i Tillberga Depå, vilket har resulterat i en sänkning med 17–29 procent. På Tillberga Depå har vi också bytt taklanterniner, monterat tropikfläk-

tar samt bytt ut mycket av belysningen utomhus. Dessa åtgärder väntas ge stora energibesparingar.

Kombigods för hållbara transporter

Att mer gods borde transporteras på järnväg är de flesta överens om. Det är viktigt av både klimat-, trängsel- och säkerhetsskäl. Ändå pekar trenden åt fel håll, allt fler väljer lastbil. Jernhusen vill vara med och vända den utvecklingen.

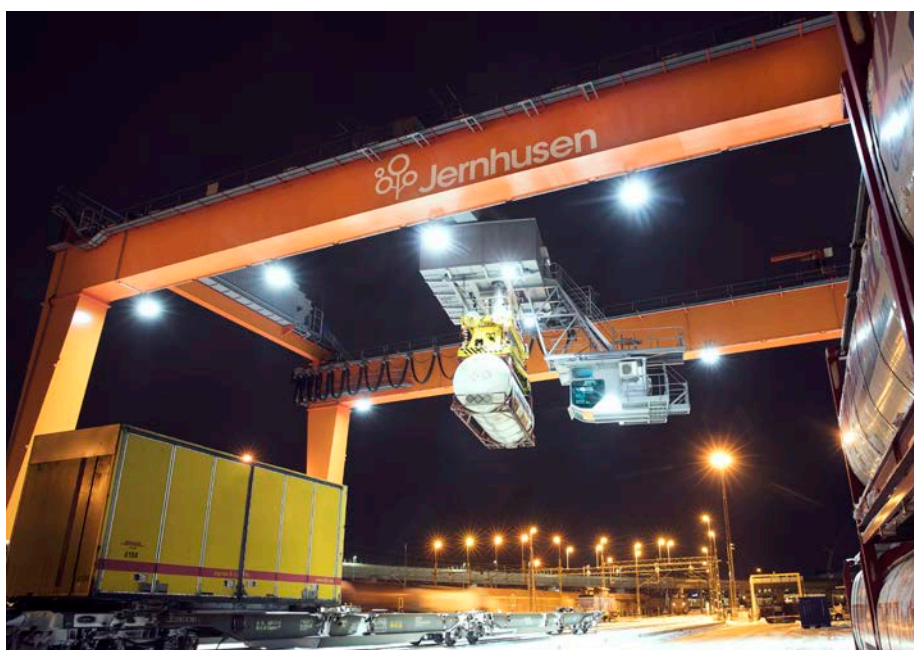
Viktiga händelser 2017

- Investering om 100 miljoner kronor i nya kranar i Malmö. Monteringen skedde i början av 2018.
- Fortsatt utveckling av miljö- och kvalitetssystem för godsfastigheter och kringliggande mark.
- Kombiterminalen i Gullbergsvass, Göteborg, stängde för att ge plats åt Västlänken.

Våra storstäder fortsätter att växa och fler människor bor, arbetar och konsumerar på en mindre yta. Det medför logistiska utmaningar i att få in fler varor i trånga stadskärnor. Därför fokuserar vi på utvecklingen av kombiterminaler. I Jernhusens kombiterminaler och crossdockbyggnader kan gods lastas om mellan tåg och lastbil och eventuellt förvaras under en tid innan det körs ut i närområdet. Med centralt placerade kombiterminaler nära stadskärnorna kan konsumentprodukter färdas hållbart nästan ända fram till slutkund. Då transport av kombigods ofta kan ske nattetid, när det är gott om plats på järnvägsspåren, behövs inga investeringar i ny spårkapacitet.

Lastbilar och hamnar främsta konkurrenterna

Kombiterminalens främsta konkurrent är lastbilen, ett flexibelt men inte alltid miljömässigt



Jernhusen äger fem kombiterminaler där gods lastas om mellan tåg och lastbil.

hållbart alternativ på en prispressad marknad. Andra konkurrenter är till exempel hamnar. Jernhusens konkurrensfördel är vårt nätverk av terminaler som gör oss till en partner som kan föra diskussioner om tågtransporter i merparten av Sveriges regioner. En viktig princip är att alla terminaler ska vara tillgängliga för alla tågoperatörer, speditörer och åkerier på lika villkor. Jernhusen är en aktiv hyresvärd och terminalförvaltare som utvecklar våra terminaler i nära samarbete med våra hyresgäster, terminaloperatörerna. Genom att fokusera på mer

kundnära och utvecklingsinriktad förvaltning stärker vi förtroendet hos våra kunder.

Nya kranar i Malmö

Under 2017 var vi tvungna att stänga en av våra fullbelagda terminaler. Vår kombiterminal i Göteborg låg i vägen för den kommande Västlänken och behövde därför läggas ner. Västlänken byggs för en effektivare regional persontrafik med tåg, dock finns ingen plan för hållbara varutransporter till och från staden. Nu behövs en ny central plats för att bygga en ny kombiterminal, annars kommer fler transporter att ske med lastbil. Vår ambition är att se över möjligheterna för en ny, centralt placerad, kombiterminal i Göteborg.

I Malmö medför tågtrafiken över Öresundsbron att beläggningen ökar. Jernhusen har därför investerat 100 miljoner kronor i nya kranar som kommer öka kapaciteten på terminalen med 75 procent. De nya kranarna tas i drift under första kvartalet 2018 och är betydligt mer miljöeffektiva än äldre versioner.

Genom att fokusera på mer kundnära och utvecklingsinriktad förvaltning stärker vi förtroendet hos våra kunder.



KAPACITETSÖKNING FÖR MALMÖ KOMBITERMINAL

Under andra halvan av 2017 har kran-
delar tillverkats i tre länder, de monte-
rades i januari 2018 och installationen
tog sju veckor. Cirka 150 personer har
varit involverade i projektet i sin helhet.
Kranarna är 19 meter höga, nästan 50
meter breda och väger 400 ton styck.

Malmö Kombiterminal ligger perfekt

strategiskt för kostnads- och miljöeffek-
tiva transporter i Sverige och Europa.

Den nya kapaciteten skapar möj-
lighet att lyfta bort 140 000 växelflak
och/eller containrar från vägarna varje
år. Om man radat upp dessa lastbilar
efter varandra motsvarar det sträckan
Malmö-Umeå tur och retur.



GÖTEBORG EN NY STATIONSNÄRA STADSDEL VÄXER FRAM

I RegionCity skapar vi Västsveriges mest centrala mötesplats. Med kontor, butiker, restauranger, bostäder och ett stort resecentrum för kollektivtrafiken blir det en plats för alla människor.

Målet med RegionCity är att skapa ett stationsnära område som är ekologiskt, ekonomiskt, kulturellt och socialt hållbart. En undersökning från Buro Happold Engineering visar att RegionCity skulle skapa mellan 5 000 och 30 000 nya jobb bara i centralområdet.



Strukturerad riskhantering

Jernhusens riskhanteringsprocess identifierar, kvantifierar och hanterar potentiella risker för att minimera en eventuell negativ påverkan på bolaget och våra intressenter och istället ta tillvara de affärsmöjligheter som kan finnas.

Jernhusen arbetar med att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål. Som stöd finns en riskmodell som säkerställer ett proaktivt arbete med strategiska, operativa och finansiella risker. Strategiska risker är risker kopplade till bolagets långsiktiga mål. Operativa risker är kortsiktiga och avser exempelvis fastighetsintäkter och värdeförändringar.

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som innebär att bolaget riskerar att inte uppnå såväl kort- som långsiktiga mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt med tydligt definierade roller och ansvar för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra. Utdelning ansvar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergripande risker sammantaget är tillräckliga och cheferna inom respektive ansvarsområde ansvarar för att deras risker hanteras. Styrelse och bolagets ledningsgrupp säkerställer att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Riskarbetet följs upp halvårsvis utifrån det årliga budget- och affärsplanarbetet och det årliga strategiarbetet. Läs mer om våra finansiella risker på sidan 46.

Jernhusens riskarbete följs upp halvårsvis.

Strategiska risker

Bransch- och marknadsrisker

→ Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt och sysselsättning. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningen, som är en faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden. Detta i sin tur påverkar vakansgrad och hyror, särskilt när det gäller kommersiella fastigheter. En svag samhällsekonomisk utveckling kan därför ha en negativ påverkan på bolagets verksamhet. Jernhusen arbetar aktivt för att öka det kollektiva resandet då det stärker fastighetsvärdena runt stationerna och minskar den negativa påverkansgraden, eftersom människor reser kollektivt även i lågkonjunktur.

→ Eftersatt underhåll och historiskt låga investeringar har påverkat allmänhetens förtroende för järnvägen negativt. Detta kan påverka flödena i systemet, både av resenärer och av gods. Om dagens kapacitetsproblem inom den svenska järnvägen inte löses kan detta få negativa konsekvenser för bolagets verksamhet.

Affärsrisker

→ Jernhusen har många intressenter kopplade till bolagets verksamhet och affärer. Bolagets framgång i framtida affärer och investeringar är många gånger påverkat av beslut från externa aktörer så som kommuner, Trafikverket eller länsstyrelser. För att på bästa sätt utveckla och investera i svensk infrastruktur är det av stor vikt att Jernhusen arbetar nära samtliga dessa externa aktörer för att minska risken för negativ påverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Verksamhetsrisker

→ Jernhusens verksamhetsrisker handlar till stor del om processer, arbetssätt och strukturkapital. Eftersom Jernhusen befinner sig på en marknad under förändring är det viktigt att hela tiden ha rätt kompetens inom bolaget för att säkerställa den kvalitet som kunderna efterfrågar och för att utveckla rätt koncept i nya investeringar. Det finns en risk att nyckelpersoner lämnar bolaget, och utan rätt kompetens och tydliga interna

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultateffekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-10	96 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1	10 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	4 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25	-664/730 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	16 ³⁾

1) Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

2) Effekt på rörelseresultat

3) Effekt på rörelseresultat före skatt



processer ökar risken för kvalitetsbrister i leverans till kund samt att genomförandet av exempelvis stora utvecklingsprojekt förse-
nas eller inte når full potential. Detta kan i sin
tur få negativa konsekvenser för bolagets
verksamhet och resultat. För att i möjligaste
mån förebygga att detta uppstår arbetar
Jernhusen kontinuerligt med medarbetar-
undersökningar för att tidigt identifiera och
hantera eventuella problemområden.

Miljörisker

→ Jernhusen har som fastighetsbolag miljö-
risker, en av dem är eventuella föroreningar
i mark och byggnader. Dessa föroreningar
påverkar vår miljö och att åtgärda dem
medför kostnader. Vid sanering av förore-
ningar i mark har Jernhusen ett avtal med
staten som ger Jernhusen ersättning för alla
historiska kostnader för föroreningar som
uppstått före bolagiseringen 2001, eftersom
Jernhusen inte bidragit till föroreningarna. I

projekt som innefattar stadsdelsutveckling
täcker inte avtalet de kostnader, där den
befintliga användningen av fastigheten
ändras, vilket kan bli en ekonomisk risk.
Genom att bolaget fram till 2025 syste-
matiskt kartlägger och hanterar samtliga
fastigheters markföroreningar reduceras
risken för påverkan av markföroreningar
för människor och miljö samt oförutsägbara
kostnader markant.

- Det finns en risk för miljöskador som en följd av det eftersatta underhållet i vissa delar av fastighetsbeståndet, samt en risk att byggnadsmaterial som används idag skulle visa sig vara farliga i framtiden då dessa miljörisker påverkar människorna i byggnaderna. För att förebygga den risken använder vi Byggvarubedömningens databas för att välja sunda material vid nyproduktion och ombyggnationer.

Varumärkesrisker

- Jernhusens verksamhet och fastigheter är en del av många människors vardag, vare sig det handlar om resenärer, hyresgäster eller andra intressenter. Utifrån detta är det viktigt att Jernhusen hela tiden levererar efterfrågade tjänster och produkter samt genomför projekt på ett bra sätt. En bristande leverans kan annars leda till ett försämrat varumärke och därmed minskade affärsmöjligheter i framtiden.

Operativa risker

Korruptionsrisker

- I affärsförbindelser finns alltid risk för korruption. För att hantera risken tillämpar bolaget uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Dessutom finns flera riktlinjer för att säkerställa oberoende och affärsmässighet samt motverka korruption. Under 2018 behandlas temat inom Kulturrezan.
- Under hösten 2017 genomfördes en bedömning av de risker för mutor och korruption som Jernhusens verksamhet har tillsammans med PwC. Arbetet resulterade i en rapport med en nulägesbild över risker, vilka relevanta korruptionsförebyggande kontroller som finns samt vilka kontroller och processer som kan förbättras. Under 2018 ska dessa förbättringar implementeras.

Inskränkning av mänskliga rättigheter

- Jernhusen påverkar, direkt och indirekt, många människors liv varje vecka och vårt agerande riskerar på olika sätt inskränka individers mänskliga rättigheter och skada bolagets anseende. För att hantera risken i vår dekedjan tillämpar bolaget uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. I våra offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.

Jernhusen har en tillgänglighetsansvarig och flera medarbetare som i samverkan med externa parter som kommuner, andra fastighetsägare och hjälporganisationer långsiktigt hanterar social utsatthet. Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagets kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår.

Fastighetsintäkter

- En del av Jernhusens hyresintäkter utgörs av omsättningsbaserade hyror, bestående av bashyra plus tillägg baserat på procent av hyresgästens omsättning. Denna kontraktstyp används framför allt för butiker och restauranger på stationerna. Minskat resande kan därför leda till lägre omsättning hos Jernhusens hyresgäster, vilket påverkar intäkterna från dessa hyresgäster negativt. Vidare är bolagets intäkter från vissa kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet, konjunktur och resandeströmmar. Jernhusen arbetar kontinuerligt med att erbjuda trygga och säkra fastigheter för att resenärer och besökare fortsatt ska besöka våra byggnader.

Vakansrisker

- Vakansgrad anger hur stor del av fastigheternas hyresvärde som inte är uthyrt. Genom att hyresavtal förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykler. Vakansgrad beräknas på fastighetsbeståndet exklusive utvecklingsfastigheter. Per den 31 december 2017 uppgick den till 6,1 (5,7) procent, motsvarande ett hyresbortfall på 57 (50) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

- Fastigheternas driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme, bevakning, städning och fastighetsskötsel. El och värme står för den största delen men vidaredebiteras till stor del till hyresgästerna varför Jernhusens exponering mot energikostnader är begränsad.

Värdeförändringar

- Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS innebär att volatiliteten på fastighetsmarknaden kan ge stora effekter på Jernhusens resultat. Fastigheternas marknadsvärde påverkas främst av förändrade aukastningskrav

och antaganden om marknadshyror. Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen men har ingen kassaflödeseffekt.

Skatter och avgifter

- Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på bolagets ekonomiska resultat. Ibland sker ändringar i regelverken även retroaktivt, vilket innebär att bolagets resultat kan påverkas negativt utan att bolaget kunnat bedöma utfallet av skatter och avgifter i sitt affärsmässiga handlande. Detta avser främst förändringar i företagsbeskattning, fastighetsskatt och inkomstbeskattning. Förändringar i olika typer av avgifter, till exempel arbetsgivaravgifter, påverkar bolaget på motsvarande sätt.

Projektverksamheten

- Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och i genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning på grund av förseningar i detaljplaneprocessen, förändrade projektvolymen under planprocessen etc. I projekten finns ett flertal operativa risker identifierade som kan innebära ökade kostnader eller tidsförskjutningar vilket kan drabba bolaget negativt. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket kan medföra ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket innebär stora utgifter vid reinvestering.
- Vid byggprojekt finns det risker kopplat till hälsa och säkerhet. Jernhusen arbetar tillsammans med våra entreprenörer för att minimera dessa risker. Jernhusen är även medlemsföretag i organisationen Håll Nollan som har visionen att ingen ska skada sig på byggarbetsplatsen. Där arbetar man med byggprojektets olika faser för att förebygga och minska risken för skador.

Twister

- Rättsliga förfaranden och tvister förekommer i Jernhusens verksamhet. Risken finns att vissa av dessa faller ut till nackdel för Jernhusen med ibland betydande kostnader som resultat.



*Sedan 2017 är kontorshuset
Glasvasen närmaste granne med
Malmö Centralstation.*

Finansiering

En stark konjunkturutveckling med fortsatt låga räntor håller Jernhusens lånekostnader på låga nivåer.

Finansiella nyckeltal

	2017	2016
Belåningsgrad, %	47,2	49,6
Skuldsättningsgrad, gånger	1,0	1,1
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,7
Räntebindningstid, år	4,1	3,9
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,6

Ar 2017 blev ett år då de finansiella marknaderna hade fokus på den konjunkturella återhämtningen världen över, de olika politiska oroligheterna samt centralbankernas agerande kring stimulansåtgärder och räntenivåer.

Den europeiska ekonomin har börjat visa tecken på en bred återhämtning med stigande sysselsättning, ökade investeringar och stigande exportsiffror. Den europeiska centralbanken (ECB) minskar sina stimulansåtgärder i form av tillgångsköp från och med januari 2018 men låter samtidigt styrräntan ligga kvar på samma låga nivå under en utdragen period. Den står även redo att öka tillgångsköpen igen om inflationen inte skulle ta fart enligt plan.

Den svenska Riksbanken har, trots en stark BNP-utveckling, stark arbetsmarknad och stigande inflation, valt att följa ECB och förlänga stödköpen av obligationer under hela 2017 samt att behålla reporäntan på -0,5 procent. Det tillsammans med relativt stabila långräntor under 2017 har bidragit till en fortsatt låg upplåningskostnad för Jernhusen.

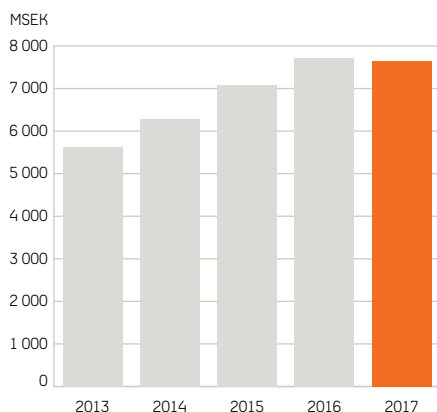
Finansiering under 2017

Jernhusen har under 2017 valt att publicera en officiell rating via ratinginstitutet Standard & Poor's med utfallet A/A-1 med stabila utsikter. Ratingen togs emot positivt på marknaden och ökar antalet investerare som har möjlighet att investera i Jernhusens obligationer och företagscertifikat.

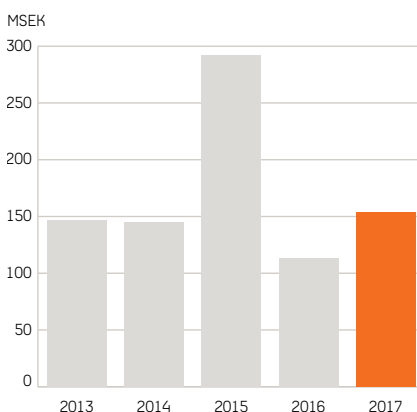
Jernhusens skuldportfölj har under året minskat något till följd av en lägre investeringsvolym. Refinansiering av obligationer har skett med en total volym om 1 550 MSEK. I takt med att värdet på fastighetsportföljen stiger så minskar även andelen säkerställd bankfinansiering som vid årsskiftet uppgick till 1 000 MSEK (varav 300 MSEK var utnyttjat), motsvarande sex procent av fastighetsvärdet. Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av banklån, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,5 (2,6) år.

Till följd av den fortsatt låga räntenivån valde Jernhusen att behålla en relativt lång räntebindning i portföljen. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 (3,9) år.

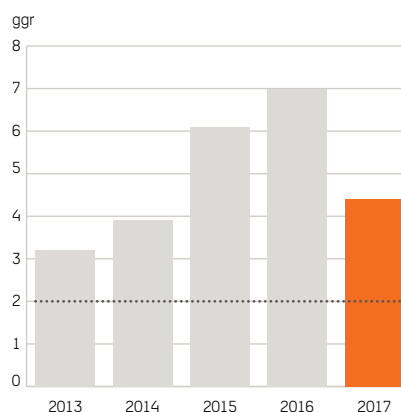
Räntebärande skuld, netto



Finansiella poster



Räntetäckningsgrad



Räntebärande skulder

Under året minskade de räntebärande skulderna med 158 MSEK, främst till följd av en lägre investeringsvolym som möjliggjort en amortering. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 7 655 (7 709) MSEK och den räntebärande låneskulden till 7 738 (7 897) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -154 (-113) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på en lägre aktiverad projektränta till följd av ett antal färdigställda projekt samt en något högre räntekostnad i derivatportföljen på grund av en större andel räntesänkningar.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,8 (1,7) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,7 (1,7) procent. Under 2017 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 3 (44) MSEK.

Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 700 (3 400) MSEK

i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -315 (-369) MSEK, vilket medförde en positiv värdeförändring under året om 54 (-106) MSEK. Det beror till stor del på den ränteuppgång som har skett i de långa räntorna under året.

Utblick 2018

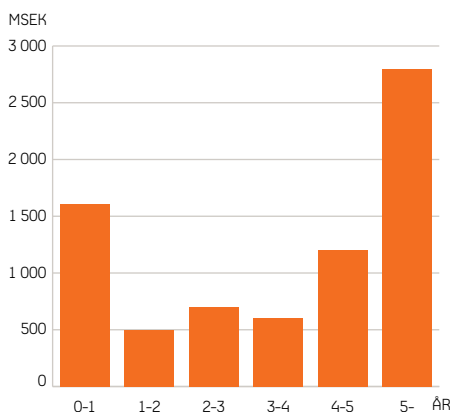
Efter snart tio år av expansiv penningpolitik bestående av såväl finansiella stimulanser som rekordlåga räntor ser fler och fler utvecklade ekonomier ut att vara på väg mot en allt mer mogen fas i konjunkturcykeln. Flertalet centralbanker förbereder sig för en åtstramning av penningpolitiken trots den höga skuldsättningen som är en fortsatt stor risk- och osäkerhetsfaktor. En svår balansgång för centralbankerna som ska höja räntorna och samtidigt minska tillgångsköpen.

Svensk ekonomi går starkt. Riksbankens stimulerande penningpolitik har resulterat i en stabil inflation kring målet om två procent. En första räntehöjning väntas någon gång under senare delen av 2018. Faktum är dock att osäkerheten är fortsatt stor och orosmolnen

Kapitalbindning



Räntebindning



Finansieringskällor per den 31 december 2017

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	300
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-
MTN-program	6 000	4 552
Företagscertifikatprogram	3 000	2 552
Checkräkningskredit	200	-
Övriga lån	-	10
Totalt	14 950	7 414 ¹⁾

1) Marknadsvärdering av derivat om 324 MSEK ingår inte.

många. Den europeiska centralbanken kommer dessutom troligen inte börja höja räntorna för-rän 2019. Det innebär att Riksbanken kommer vara ytterst försiktig och ta minsta tecken på försvagning av ekonomin på största allvar. Svenska marknadsräntor tros befinna sig på fortsatt låga nivåer under merparten av 2018 och därmed väntas även Jernhusens upplåningskostnader förbli låga under 2018.

Finansverksamheten och finansiella risker

Jernhusen har en central finansfunktion för att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten. Den ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management.

Verksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policy fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering.

Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Utöver detta efter-

strävas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,5 (2,6) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan 1 och 6 år.

Ränterisk

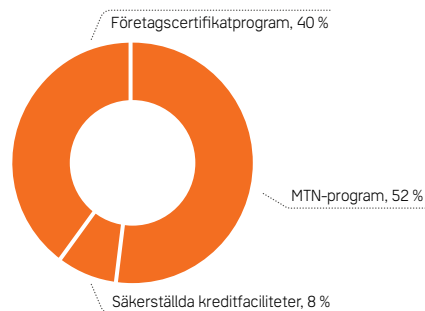
Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster, beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2017, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 16 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 74 MSEK.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken genom att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter och har beloppsgränser gentemot dessa. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2017



Ränteförfallostruktur per den 31 december 2017

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 611	0,8
1-2 år	500	0,6
2-3 år	704	0,9
3-4 år	600	2,8
4-5 år	1 199	1,5
5- år	2 800	2,6
Totalt	7 414 ¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 324 MSEK ingår inte.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2017-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	154 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	6 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	4,1 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	22 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,4 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

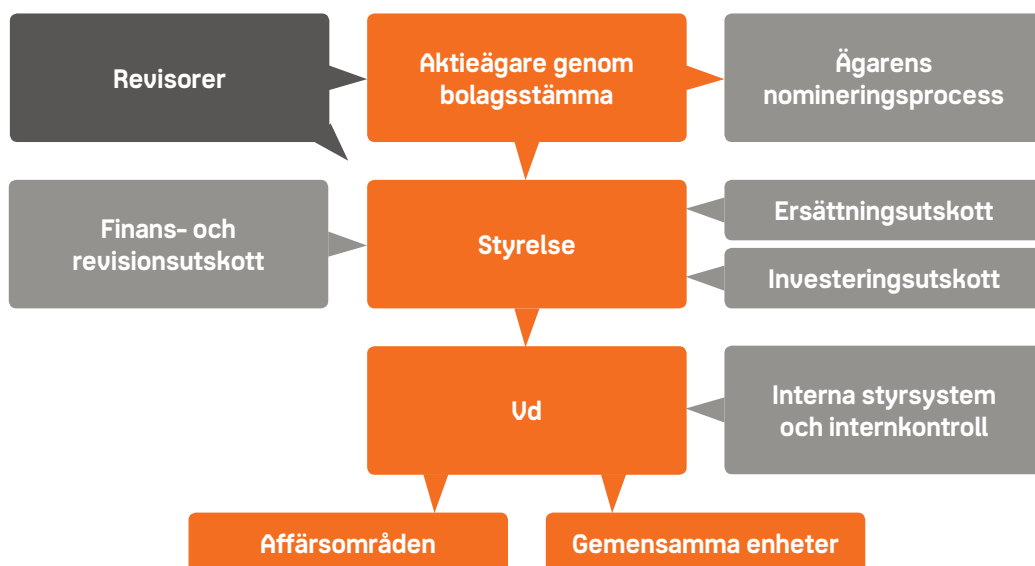
Bolagsstyrningsrapport 2017

För att säkerställa att Jernhusen styrs på ett effektivt sätt och för att skapa långsiktiga värden för ägaren är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser. Processer och styrdokument finns på plats.

Arbetet som gått har präglats av arbete kring hur vi som aktör på den svenska järnvägsmarknaden kan se till att skapa trygga stationsområden och stationsmiljöer. Utveckling av vår kundnära förvaltning är ett led i det arbetet. 2017 har också till stor del handlat om att implementera våra nya hållbarhetsmål, läs mer om detta på sidan 8. Styrelsen har också noga följt arbetet

i våra stora stadsutvecklingsprojekt. Det är mycket som händer i Jernhusens omvärld just nu inklusive förslag på förändrad företagsbeskattning samt beskattning av fastighetstransaktioner, något som styrelsen bevakar noggrant.

Kjell Hasslert
Styrelseordförande



EXEMPEL PÅ STYRANDE EXTERNA REGELVERK

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

EXEMPEL PÅ STYRANDE INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Affärspolicy
 - Finanspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy
 - Policy hållbart företagande

Styrelse



Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan 2012 och styrelseordförande sedan 2013. Ordförande i investeringsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013.

Född: 1953

Utbildning: Socionom

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare, styrelseuppdrag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i RFSU, Solveco, Tölve och Operose. Styrelseledamot i Mälardalens Tekniska Gymnasium, Warbro Kvarn och Funder Sweden.

Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, stadsdirektör Södertälje kommun.



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan 2017.

Född: 1961

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i GU Ventures AB och i RO-gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Fabege AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Tidigare befattningar: Finansdirektör Castellum AB, finanschef Västra Götalandsregionen, flertalet tjänster inom Nordbanken/Götabanken.



Anders Kupsu

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013.

Född: 1962

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Skandias Fastigheter AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

Tidigare befattningar: Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, affärsenhetschef Skanska Bostadsutveckling Norden, vice vd Skanska Sverige, vd Skanska Fastigheter Stockholm.



Lotta Mellström

Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet och finans- och revisionsutskottet sedan 2017.

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Ämnesråd och förvaltare vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i AB Svensk Exportkredit, Swedavia AB och SOS Alarm Sverige AB.

Tidigare befattningar: Analytiker vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet/Finansdepartementet, Managementkonsult Resco AB, Controller inom Sydkraft- och ABB-koncernerna.



Ingegerd Simonsson

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet 2012–2016 och i investeringsutskottet sedan 2016.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning: Chef verksamhetsutveckling och IT, NCC Sverige AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Byggtjänst.

Tidigare befattningar: Vd NCC Construction Sverige, vd Hercules Grundläggning, chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige.



Christel Wiman

Styrelseledamot sedan 2011. Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011 och i finans- och revisionsutskottet sedan 2016.

Född: 1950

Utbildning: Jur. kand.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Statens bostadsomvandlings AB (SBO). Vice ordförande i Stockholms Köpmansklubb.

Tidigare befattningar: Vd Branschföreningen Tågoperatörerna, vd KFS Företagsservice, vd Stockholms Hamn, förhandlingsdirektör Posten, förhandlingschef och vice vd Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR), vd Sweden Hotels.



Charlotte Mattsson

Arbetsstagarrepresentant sedan 2017, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Född: 1967

Utbildning: KY Fastighetsförvaltare

Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Riks, Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg, ordförande i Jernhusens Akademiker Förening.



Jakob Grinbaum

Styrelseledamot 2013–2017. Ledamot i investeringsutskottet 2013–2017.

Född: 1949

Utbildning: Fil. kand.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Holding.

Tidigare befattningar: Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).

Förändringar i styrelsen under 2017

Jakob Grinbaum lämnade på egen begäran styrelsen den 28 september 2017.

Jernhusen AB (publ) är ett av flera bolag som tillkom som ett resultat av bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar år 2000/2001. Jernhusen ägs till 100 procent av svenska staten. Bolagsstyrningen består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål.

Övergripande styrning av Jernhusen

Styrningen av Jernhusen utgår från ett flertal externa och interna regelverk, som finns beskrivna i figuren på sidan 47.

Bolagsstyrningsrapporten för 2017 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av Koden. Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en lagstadgad genomgång av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidan 91.

Avvikelser från Koden

Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i statens ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1 och 10.2.

Jernhusen redovisar inte styrelseledamöters oberoende i enlighet med regel 4.5 och del av regel 2.6. Dessa finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag. Läs mer om Jernhusens bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på www.jernhusen.se.

Ägarstyrning

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Statens ägande i Jernhusen förvaltas av Näringsdepartementet.

Ägaren har på bolagsstämman beslutat om Jernhusens finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Läs mer om Jernhusens mål och utfall på sidorna 12–13.

JERNHUSENS UPPDRAG ENLIGT BOLAGSORDNINGEN

”Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.”

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år.

Enligt riksdagsbeslut har riksdagsledamöter rätt att delta vid vissa bolagsstämmor, däribland Jernhusens. Ägarpolicyn anger att även allmänheten bör bjudas in att närvara vid bolagsstämman.

Årsstämma 2017

Den senaste årsstämman ägde rum den 27 april 2017 i Stockholm. Ordförande var Caroline Ottosson, från SL, och ägaren representerades av Malin Fries från Näringsdepartementet. Allmänheten var inbjuden och gavs möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse och ledning.

Årsstämman beslöt bland annat att godkänna ägarpolicy samt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 178 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 9 maj 2017. Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på www.jernhusen.se.

Under 2017 hölls ingen extra bolagsstämma.

Årsstämma 2018

Nästa årsstämma kommer att hållas den 27 april 2018 i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och för förvaltning av bolagets angelägenheter. Det är även styrelsen som kallar till bolagsstämma.

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt statens riktlinjer koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag, som inte är marknadsnoterade, av Enheten för bolag med statligt ägande inom Näringsdepartementet. Enheten analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelsens sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och i enlighet med Jernhusens riktlinje för likabehandling, som ingår i personalpolicy. Syftet är att alla, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, funktionshinder, etnisk tillhörighet eller religiös uppfattning, ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Den anger också att Jernhusen ska eftersträva en jämn könsfördelning i alla roller.

Styrelsens sammansättning

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i

Viktiga frågor 2017

- ➔ Hållbarhet, med särskilt fokus på att de nya hållbarhetsmålen implementeras i verksamheten.
- ➔ Kundrelationer och kundnöjdhet.
- ➔ Utveckling och samarbete inom branschen.
- ➔ Strategi, med särskilt fokus på att förbättra kundnära förvaltning samt övriga utvecklingsområden och arbeta för att uppfylla mål för kund, projektverksamhet, effektivitet, hållbarhet och företagskultur.
- ➔ Investeringar i och strategier rörande fastighetsbeståndet.
- ➔ Skattefrågor.
- ➔ Finansiell ställning och utdelning.
- ➔ Internkontroll och risker.

taget. Efter årsstämman 2017 bestod styrelsen av sju stämموالدا ledamöter och en arbetstagarrepresentant. Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Christel Wiman, Kjell Hasslert, Ingegerd Simonsson, Jakob Grinbaum, och Anders Kupsu. Årsstämman valde Anette Asklin och Lotta Mellström som nya styrelseledamöter. Årsstämman omvalde även Kjell Hasslert till styrelseordförande. I september valde Jakob Grinbaum på egen begäran att lämna styrelsen med omedelbar verkan.

Arbetstagarorganisationerna har rätt att utse två representanter utan suppleanter till styrelsen. Arbetstagarorganisationen SACO-förbundet Trafik och Järnväg anmälde Charlotte Mattsson som arbetstagarrepresentant i styrelsen.

Av de stämموالدا ledamöterna är fyra kvinnor och tre män. En av ledamöterna kommer från den offentliga sektorn och sex från näringslivet. I enlighet med statens riktlinjer är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetensbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet. De senaste åren har ägaren aktivt nominerat ledamöter med stort engagemang och kompetens inom hållbarhetsfrågor. Det har medfört att Jernhusens styrelse inför beslut fäster stor vikt vid konsekvenser för såväl social och ekonomisk som miljömässigt hållbarhet. Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.

Styrelsens egen utvärdering

Styrelsens arbete utvärderas löpande i flera avseenden. Styrelseutskotten utvärderar årligen sitt arbete och drar slutsatser som sedan återspeglar till styrelsen.

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. För 2017 genomfördes utvärderingen genom diskussion av förberedda frågeställningar. Frågeställningarna handlade bland annat om relevansen av de frågor som behandlas på styrelsemöten och i utskott, om kompetensbehov, arbetsklimat, styrkor och förbättringsområden samt om eventuella fördjupningsområden under 2018.

Den årliga utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet har även rapporterats till Näringsdepartementet.

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Vd och styrelseordförande stämmer även av inför varje styrelsemöte vilka frågor som ska tas upp. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar och regler, bland annat Koden och statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande. Styrelsen beslutar även om riktlinje för likabehandling, som ingår i personalpolicy. Arbetet följs upp årligen i samband med EMI-arbetet och i det systematiska arbetsmiljöarbetet. En lönekartläggning sker också vart tredje år. Styrelsen ska årligen lämna en beskrivning av de viktigaste inslagen i bolagets system för intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Styrelsen ansvarar för att det finns effektiva system så att redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har också en genomgång med revisorerna utan att någon från Jernhusen är närvarande.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget
- Hållbarhetsmål
- Utvärdering, och vid behov avsättning, av vd
- Policydokument såsom affärspolicy, policy för hållbart företagande (inklusive skattepolicy), kommunikationspolicy, finanspolicy och personalpolicy samt instruktioner till vd
- Ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal
- Investeringar över 25 miljoner kronor.

Styrelsearbetet under 2017

Under 2017 hölls åtta styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, instruktion för vd samt firmateckningsrätt. Fyra av styrelsens sammanträden, varav ett telefonmöte, ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter och bokslutskommuniké. På det konstituerande mötet beslutas arbetsordningen för respektive utskott som bereder

vissa frågor till styrelsen, formella beslut tas inte i utskotten utan i styrelsen.

Vid årets samtliga styrelsemöten lämnade vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogjorde för vad som diskuterats. Inför större beslut deltog medarbetare från Jernhusen för att ge fördjupad information till styrelsen. Styrelsen har också träffat revisorn utan närvaro av vd och vice vd, vid ett tillfälle under året.

Styrelsen har under året noggrant följt och gett inspel på implementeringen av de nya hållbarhetsmålen som genomfördes 2017. Aktiviteter för att öka det kollektiva resandet och få nöjdare resenärer har diskuterats, liksom utvecklingen av bolagets proaktiva arbete med, såväl som konsekvenserna för, verksamheten för utsatta grupper som vistas på stationerna. Aktiviteter för att förebygga oegentligheter på och runt stationerna har diskuterats. Läs mer om hållbarhetsmålen på sidan 13.

Relationen till kunder och affärsmodeller har också varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Frågor som diskuterats är bland annat hur vi ska utveckla vår kundnära förvaltning och väntsalsfunktioner. Läs mer om detta på sidorna 30–31.

En stor fråga under året har varit det nya lagförslaget om skatter och hur det kan komma att påverka Jernhusen. Läs mer om detta i riskavsnittet på sidorna 40–42.

En stående punkt på styrelsemötena är större investeringar och förvärv, där styrelsen fattar beslut. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och vissa projekt har varit återkommande i diskussionerna. Styrelsen har under året diskuterat utvecklingen av Jernhusens stationsnära områden samt investeringar i depåer. Läs mer om projektverksamheten på sidorna 30–39.

Styrelsen gör varje år studiebesök med koppling till Jernhusens verksamhet eller uppdrag. Under 2017 har styrelsen besökt Malmö för att titta närmare på arbetet runt stationen.

Styrelseordförande har ansvar för att samordna sin syn på viktiga avgöranden med företrädare för ägaren. Styrelseordförande ansvarar även för att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter.

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2017	2016	2015	2014
Styrelseordförande	240 000	225 000	225 000	225 000
Styrelseledamot	120 000	120 000	120 000	120 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet	40 000	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2017 till årsstämman 2018. Ersättning utgår inte till arbetstagarrepresentant eller ledamot anställd av Regeringskansliet.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott, ett finans- och revisionsutskott samt ett investeringsutskott. Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska säkerställa att riktlinjer för dessa områden följs samt ansvara för att Jernhusen följer Koden.

Utskottet ansvarar även för att bereda Jernhusens program för rörlig lönedel, både genom att bereda mål för kommande år och att utvärdera föregående års mål. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering. Ledande befattningshavare omfattas ej.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2017 av Kjell Hasslert (ordförande), Lotta Mellström och Christel Wiman. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR i alla möten.

Under 2017 sammanträdde ersättningsutskottet fem gånger, varav ett var ett extra-inkallat möte, och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställningar och lönefrågor.

Finans- och revisionsutskott

Finans- och revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig.

Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs. Utskottet har även i uppgift att bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering.

Finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2017

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investeringsutskottet	Arvode för styrelsearbete, SEK	Arvode för utskottsarbete, SEK
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, investeringsutskottet samt ersättningsutskottet)	9/9	5/5		9/9	308 800	78 800
Kristina Ekengren ¹⁾	3/3	4/4	3/3		-	-
Anders Kupsu	9/9			9/9	120 000	20 000
Kerstin Lindberg Göransson ²⁾	2/3		2/3		40 000	10 000
Ingegerd Simonsson	9/9			8/9	120 000	20 000
Christel Wiman	9/9	5/5	8/8		139 600	55 300
Anette Asklin (ordförande i finans- och revisionsutskottet) ³⁾	6/6		5/5		78 900	26 300
Lotta Mellström ⁴⁾	6/6	1/1	5/5		-	-
Jakob Grinbaum ⁵⁾	7/7			6/7	90 000	15 000
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant)	6/6				-	-
Thomas Franzon (arbetstagarrepresentant) ⁶⁾	3/3				-	-

Utbett arvode avser kalenderåret 2017. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Kjell Hasslert, Christel Wiman och Anette Asklin har fakturerat via bolag. Enligt stämmobeslut inkluderar utbett arvode därför även sociala avgifter.

Läs mer om arvoden i not 9.

¹⁾ Kristina Ekengren ingick i styrelsen samt i finans- och revisionsutskottet fram till årsstämman 2017.

²⁾ Kerstin Lindberg Göransson ingick i finans- och revisionsutskottet fram till årsstämman 2017.

³⁾ Anette Asklin valdes in i styrelsen på årsstämman 2017.

⁴⁾ Lotta Mellström valdes in i styrelsen på årsstämman 2017.

⁵⁾ Jakob Grinbaum lämnade styrelsen i september 2017.

⁶⁾ Thomas Franzon var arbetstagarrepresentant fram till årsstämman 2017 och suppleant på sex möten.

samt granskar och övervakar revisornas opartiskhet och självständighet samt att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode.

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2017 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Christel Wiman. Jernhusens ekonomidirektör samt i många fall cheferna för Redovisning respektive Finans deltar i utskottets möten. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Finans- och revisionsutskottet sammanträdde sju gånger under 2017. Vid fyra av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Investeringsutskott

Investeringsutskottet har inrättats för att övervaka och bereda frågor kring Jernhusens investeringar och strategiskt viktiga affärer. Utskottet ansvarar också för att antagen affärspolicy efterföljs samt vid behov revideras och utvecklas.

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar. Varje kvartal sker genomgång av projekt-rapporter och projekt-revisionsrapporter.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2017 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu, Ingegerd Simonsson och Jakob Grinbaum. Jakob Grinbaum lämnade styrelsen på egen begäran i september, hans plats i investeringsutskottet har varit vakant sedan dess. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och Chef Control samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2017 hölls nio sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2017 beslutade att arvoden för styrelseordförande skulle höjas till 240 000 kr/år, arvoden för styrelseledamöter och arbete i utskott skulle lämnas oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare, att ingen ersättning utgår till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Läs mer om arvoden i not 8.

Revisor

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Revisorerna granskar även hållbarhetsrapporten översiktligt, i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL). Årsstämman väljer revisor och finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen.

Vid årsstämman 2017 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2018.

Helena Ehrenborg

Revisor i Jernhusen sedan 2017.

Huvudansvarig sedan 2017.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Vasakronan, Akelius Residential, Pandox, HSB Riksförbund, Structon.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till finans- och revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i samband med att delårsrapporten januari–september och årsredovisningen fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Revisorer för 2016, Ernst & Young AB, deltog vid ett av finans- och revisionsutskottets möten 2017 samt vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Revisorerna för 2017, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB deltog vid tre av finans- och revisionsutskottets möten 2017 samt vid årsstämman.

Styrning av Jernhusen

Bolagsstämman har beslutat om de finansiella målen som utgör ramen för Jernhusens styrning. Inom det givna ramverket utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. 2017 infördes nya strategiska hållbarhetsmål som antagits av styrelsen, vilka anger riktningen för den verksamhet som bedrivs. Dessa mål följs upp genom tio mätetal. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidan 13.

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO 14001. I ledningssystemet förtydligas de policyer som styrelsen beslutat om genom riktlinjer, vilka fastställs av vd, och instruktioner,

beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från markföroreningar och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

Jernhusens uppförandekod anger ramar för hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer.

Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna kod följs. Under 2017 har Jernhusen genomfört ett arbete för att förbättra uppföljning av leverantörers efterlevnad av uppförandekoden.

Styrning utövas också via den beslutsordning som vd har fastställt. Beslutsordningen anger samtliga medarbetares befogenheter utifrån roll.

Sedan 2010 används en koncerngemensam projektledningsmetodik för rapportering, nomenkatur, kontoplaner och skall-krav i samtliga projekt.

De strategiska hållbarhetsmålen följs upp kontinuerligt och framstegen rapporteras kvartalsvis i bolagets publika delårsrapporter. Ledningsgruppen behandlar regelbundet hållbarhetsmålen för att utvärdera och styra arbetet. Flera av hållbarhetsmålen, exempelvis Attraktiv arbetsgivare (AVI), är i sig en utvärdering av att styrningen leder till önskat resultat.

Affärsområden

Jernhusen är organiserat i tre affärsområden och fyra gemensamma enheter. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp.

De tre affärsområdena Stationer, Stadsprojekt samt Depåer och Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Läs mer om affärsområdena på sidorna 30-37.

Gemensamma enheter

Fyra gemensamma enheter med olika specialkompetens stöttar affärsområdena:

- Bygg- och Fastighetsutveckling har kompetens kring utveckling och genomförande av projekt, inköp och teknik.
- Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, redovisning och skatt, reskontra och IT.
- HR och Verksamhetsutveckling driver och stödjer i frågor som berör organisation, strukturskapital, kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare.
- Kommunikation och Hållbarhet driver bolagets externa och interna kommunikation samt strategiska hållbarhetsfrågor för att stödja affärerna, underlätta dialog och bidra till ett attraktivt varumärke.

Vd och ledningsgrupp

Vd leder tillsammans med ledningsgruppen Jernhusens dagliga verksamhet. Vd ansvarar

för att styrningen sker enligt tillämpliga lagar och regler samt inom de ramar som styrelsen fastställt, bland annat i en skriftlig vd-instruktion. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vd:s ansvar för den löpande förvaltningen, former för rapportering till styrelsen och innehåll i denna, krav på interna styrinstrument samt vilka frågor som alltid kräver styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Under året har Jernhusens ledningsgrupp bestått av åtta personer. Ledningsgruppen sammanträdde 18 gånger under året för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Under 2017 ägnade ledningsgruppen stor uppmärksamhet åt implementering av ny strategi och hållbarhetsmål, övergripande affärsplanearbete, grupputveckling samt frågor rörande digitalisering.

Utvärdering av vd

Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete under det gångna året. Styrelseordförande håller därefter en genomgång med vd. Vid detta tillfälle analyseras om vd:s individuella mål uppnåtts och nya mål för det kommande året sätts upp. Styrelsens medlemmar får efteråt en redogörelse för vad som avhandlats och vilka slutsatser som dragits.

Ersättning till ledande befattningshavare

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. Riktlinjerna anger bland annat att den totala ersättningen ska vara rimlig, måttfull och bidra till god etik och företagskultur. Rörlig lön får inte utgå till ledande befattningshavare.

Styrelsen kan om det finns särskilda skäl i ett enskilt fall frånga dessa riktlinjer.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

Ersättning och andra anställningsvillkor till vd och vice vd beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befattningshavare bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från vd och beslutas av styrelsen.

Ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska följa de riktlinjer som har beslutats av årsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som visar bolagets totala kostnad.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer de riktlinjer som beslutats av årsstämma samt granska villkor för motsvarande statliga och privata företag med jämförbar storlek,

komplexitet och omsättning som Jernhusen. Uppföljningar ska också regelbundet göras genom lönekartläggning.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal.

Övriga ledande befattningshavare, exklusive vd och vice vd, omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader.

För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är tolv månader, vilket är en avvikelse från riktlinjerna som har beslutats av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Ersättningarna överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande, förutom ovan nämnda undantag.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2017 framgår av not 8.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare kan rörlig lönedel uppgå till maximalt en månadslön.

Syftet med rörlig lönedel är att skapa ökade förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera och behålla kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. Om målen uppnås utbetalas rörlig lönedel efter att årsbokslut har fastställts och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen har beslutat att företagsgemensam rörlig lönedel för 2017 ska utbetalas, eftersom de underliggande målen uppnåddes.

Ledning



Kerstin Gillsbro

Ud

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom NCC, senast som vd NCC Boende.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade, Stena Fastigheter och Sweden Green Building Council.



Anders Bäck

Ekonomidirektör/vice vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansbefattningar inom Swedcarrier, TeliaSonera, Investor och AkzoNobel.



Åsa Dahl

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magister nationalekonomi

Tidigare befattningar: Chef Affärsområde Depåer Jernhusen, Chef Strategisk utveckling Jernhusen, affärsutvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.



Lotta Fogde

Chef Kommunikation och Hållbarhet

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2016.

Född: 1966

Utbildning: Bachelor of Arts (B.A.) in political science and cinema, pol. mag.studier.

Tidigare befattningar: Kommunikationsdirektör LKAB och KPMG, statssekreterare Regeringskansliet, journalist Sveriges Radio.



Maria Dillner Sjölin

Chef HR och Verksamhetsutveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2016.

Född: 1978

Utbildning: Magisterexamen i psykologi

Tidigare befattningar: HR-chef Bring/Citymail, Personalchef inom Ragn-Sells.



Mats Hubertsson

Chef Bygg- och Fastighetsutveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2013.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Distriktschef Skanska samt delägare och olika befattningar inom Projektgaranti.



Micael Svensson

Chef Affärsområde Depåer och Godsterminaler

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.

Född: 1961

Utbildning: Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.



Ann Wiberg

Chef Affärsområde Stadsprojekt

Anställd 2001 och i ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering.

Ägarpolicyen anger att statligt ägda bolag ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Jernhusen har även obligationer noterade vid NASDAQ Stockholm. Rapporteringen måste hålla hög kvalitet för att dels ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och aktiebolagslagen (ABL) kapitel 6, §6, och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organisations). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

Intern kontroll och riskhantering är en del av styrelsens, och ledningens, styrning och uppföljning. Målet är att tillse att verksamheten styrs på ett så ändamålsenligt och effektivt sätt som möjligt, säkerställa en tillförlitlig finansiell rapportering, se till att tillämpliga lagar och regler efterlevs samt uppfylla uppsatta verksamhetsmål.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgörs av Jernhusens policyer, riktlinjer, ansvar och befogenheter, strategi- och affärsplan samt budget. Medarbetarnas kompetens och den etik som styrelse och ledning kommunicerar skapar också kontrollmiljön.

Jernhusens interna kontrollstruktur är baserad på den ansvarsfördelning som fastställs av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till vd. Utskotten är beredande och utskotten har till ansvar att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer (affärs-policy, policy för hållbart företagande, kommunikationspolicy, personalpolicy och finanspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Skattepolicy ingår i policy för hållbart företagande och riktlinje för likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämningar. Styrelsen har genom arbetsordningen också inrättat ett investeringsutskott som bereder

större investerings- och avyttringsprojekt och rapporterar till styrelsen. Läs mer om styrelsens arbete på sidorna 50–51.

Riskhantering

Jernhusen arbetar med risker i alla processer samt har en strategisk riskmodell (SWOT-analys) som stödjer arbetet med att identifiera risker kopplade till bolagets mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt, i enlighet med försiktighetsprincipen. Med tydligt definierade roller och ansvar genomför bolaget aktiviteter för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra.

Modellen bygger på att risk är definierat som en känd osäkerhet och riskens sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts även till styrelsen och ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Läs mer om riskarbetet på sidorna 40–42 och om finansiella risker på sidorna 46.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att underlag till den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet finns kontrollaktiviteter inlagda i Jernhusens processer. Dessa inkluderar exempelvis genomgång av budget, prognos och utfall, avyttringar, förvärv, investeringar och riskaktiviteter. Attester enligt av styrelsen beslutad attestordning, verifikationer, avstämningar och IT-system utgör också kontrollaktiviteter. Stickprovskontroller genomförs för att öka graden av tillförlitlighet.

Varje månad sammanställs en rapport till styrelsen där periodens utfall jämförs med budget och prognos. Rapporten beskriver även viktiga affärshändelser samt finansieringen. Styrelsen granskar också projektrapporter, projektrevisioner samt delårsrapporter kvartalsvis. Materialet bereds av finans- och revisionsutskottet samt investeringsutskottet.

Jernhusen har två externa konsulter som på uppdrag av styrelsen reviderar projekt överstigande 100 miljoner kronor. Projektrevisorerna reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen. Utöver projektrevisorerna finns

resurser som vid behov används för intern verksamhetsrevision.

Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det utöver detta inte behövs någon internrevisionsenhet. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål samt hur internkontrollen är utformad.

Information och kommunikation

Den av styrelsen beslutade kommunikationspolicyen slår fast att all informationsgivning ska präglas av öppenhet och vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Alla medarbetare har tillgång till policyer, riktlinjer och instruktioner på Jernhusens intranät. Genom artiklar på intranätet och vid de informationsträffar vid regelbundet håller med alla medarbetare betonas vikten av att följa de regler som finns och förändringar i regelverket uppmärksammas.

Uppföljning

Uppföljning sker genom övervakning och utvärdering av interna kontrollsystem samt rapportering av avvikelser. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari–september samt från revisionen av årsbokslutet för styrelsen.

Uppföljningar för att säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet görs av styrelse, finans- och revisionsutskott, vd, ledningsgrupp samt inom respektive affärsområde. Detta arbete fokuserar på uppföljning av ekonomiskt utfall och större avvikelser mot budget samt beslutade investeringar, större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och andra viktiga affärshändelser.

Bolagets revisor rapporterar årligen till finans- och revisionsutskottet om sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Finansiella rapporter

Innehåll

Bokslut koncernen

Rapport över totalresultat	56
Rapport över finansiell ställning	59
Eget kapital	61
Kassaflödesanalys	61

Bokslut moderbolaget

Resultaträkning	64
Rapport över totalresultat	64
Balansräkning	65
Eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67

Redovisnings- och värderingsprinciper	68
---------------------------------------	----

Noter

Not 1	Segmentsrapportering	72
Not 2	Koncerninterna transaktioner	73
Not 3	Transaktioner med närstående	74
Not 4	Fastighetsintäkter	74
Not 5	Fastighetskostnader	75
Not 6	Central administration och strategisk utveckling	75
Not 7	Ersättning till revisorer	75
Not 8	Personal och styrelse	76
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter	77
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	78
Not 11	Skatt	78
Not 12	Förvaltningsfastigheter	78
Not 13	Maskiner och inventarier	80
Not 14	Andelar i koncernbolag	81
Not 15	Andelar i intressebolag och joint ventures	82
Not 16	Räntebärande fordringar	83
Not 17	Kundfordringar	83
Not 18	Övriga fordringar	84
Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84
Not 20	Eget kapital	84
Not 21	Uppskjuten skatt	85
Not 22	Räntebärande skulder	85
Not 23	Övriga skulder	86
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86
Not 25	Ställda panter och eventalförpliktelser	86
Not 26	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	87
Not 27	Händelser efter balansdagen	88

Vinstdisposition	89
------------------	----

Koncernen – Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1–4	962,3	898,3
Energi	1–4	109,9	106,5
Övriga intäkter	1–4	381,1	363,4
Summa fastighetsintäkter		1 453,3	1 368,3
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–292,7	–263,1
Energi		–130,9	–128,9
Underhåll		–57,9	–58,2
Fastighetsskatt		–15,1	–11,5
Fastighetsadministration		–204,0	–197,2
Summa fastighetskostnader	5	–700,6	–658,9
Driftöverskott		752,7	709,4
Central administration	6	–45,1	–42,2
Strategisk utveckling	6	–24,4	–27,0
Rörelseresultat före värdeförändringar		683,2	640,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	15	7,2	7,4
Värdeförändringar fastigheter		201,8	1 099,0
Rörelseresultat	7–8	892,2	1 746,6
Resultat från andelar i intressebolag	15	–	–21,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0,5	1,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–154,2	–93,0
Summa finansiella poster		–153,6	–113,3
Värdeförändringar derivat	26	54,4	–106,1
Resultat före skatt		793,0	1 527,2
Skatt	11	–144,2	–268,6
Årets resultat		648,8	1 258,5
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		648,8	1 258,5
Årets resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		657,1	1 216,9
Innehav utan bestämmande inflytande		–8,3	41,5
Resultat per aktie, SEK		164,3	304,2
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd ¹⁾

MSEK	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fastighetsintäkter	1 450,1	1 392,1
Fastighetskostnader	–698,2	–659,3
Driftöverskott	751,9	732,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	682,7	663,6

¹⁾ Justerat för fastigheter som är avyttrade under 2016 och 2017 samt för tillkommande fastigheter 2017.

Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 453 (1 368) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 089 (1 025) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 (4,2) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 19 (38) MSEK, varav 4 (21) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 15 (17) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. Den största uthyrningen hittills under året är i heltägsverkstaden i Hagalund, följt av en kontorslokal på Stockholms Centralstation. En uppsägning av ett funktionsspår i Tillberga, ett lager i Södra Nyhamnen i Malmö samt ett arrende i Jönköping är de största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,1 (5,7) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 18,7 (19,3) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av en vakant butiklokal i Stockholm Continental. Även vakanta personallokaler i Olskrokens Depå samt vakanta lokaler i Malmö Underhållsverkstad ökar vakanshyrorna. Minskningen av den ytmässiga vakansgraden beror till största del på stora vakanta lagerlokaler som rivits i Luleå.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 381 (363) MSEK. Av övriga intäkter avser 197 (193) MSEK kontrakterade och 184 (170) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 701 (659) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre driftkostnader för bland annat infrastrukturförvaltning samt på högre kostnader för fastighetsadministration.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 24 (27) MSEK.

Nettouthyrning

MSEK	2017	2016
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	25,0	44,2
Omförhandlingar	6,3	19,1
Avflyttning	-26,9	-42,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	4,4	21,2
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	21,2	17,9
Avflyttning	-6,4	-1,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	14,8	16,9
Nettouthyrning totalt	19,2	38,1

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med sju procent till 683 (640) MSEK och beror främst på ökade hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Jämförbart fastighetsbestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 58 MSEK och uppgick till 1 450 (1 392) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är tre procent högre än föregående år och uppgick till 683 (664) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade hyresintäkter och ökade intäkter från reklam och event samt ökade kostnader för infrastrukturförvaltning och fastighetsadministration.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under året uppgick till 202 (1 099) MSEK, motsvarande 1,2 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 215 (1 071) MSEK, varav projektresultat stod för 55 (484) MSEK, driftnettoeffekten stod för 34 (80) MSEK och sänkta direktavkastningskrav för 126 (508) MSEK.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under året. Under 2016 påverkades projektresultatet av värdeförändringar kopplade till centralt belägen mark i Stockholm. Driftnettoeffekten är ett resultat av omförhandlingar till högre hyresnivåer jämte värderingshöjande underhåll för fastighetsbeståndet.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till -13 (28) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (6,0) procent. Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under första halvåret till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav. En oberoende granskning gjord av fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield verifierar sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	2017	2016
Realiserad värdeförändring	-13,3	27,7
Orealiserad värdeförändring	215,1	1 071,4
Driftnettoeffekt	33,9	79,7
Projektresultat	55,0	483,7
Direktavkastningskrav	126,3	508,0
Summa värdeförändringar	201,8	1 099,0

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -154 (-113) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framförallt på lägre aktiverad projektränta samt något högre räntekostnad i derivatportföljen till följd av längre räntebindningstid, 4,1 (3,9) år.

Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,8 (1,7) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,7 (1,7) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 3 (44) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för året uppgick den till 4,4 (7,0) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika,

skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 16 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 74 MSEK.

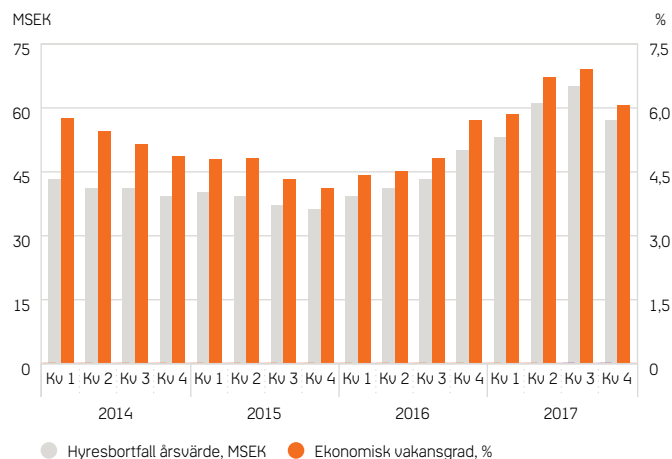
Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under året positiva om 54 (-106) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under året.

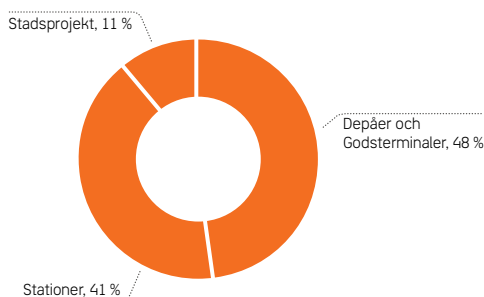
Skatt

Skatten uppgick till -144 (-269) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av årets skatt utgjorde -1 (0) MSEK aktuell skatt och -143 (-269) MSEK uppskjuten skatt.

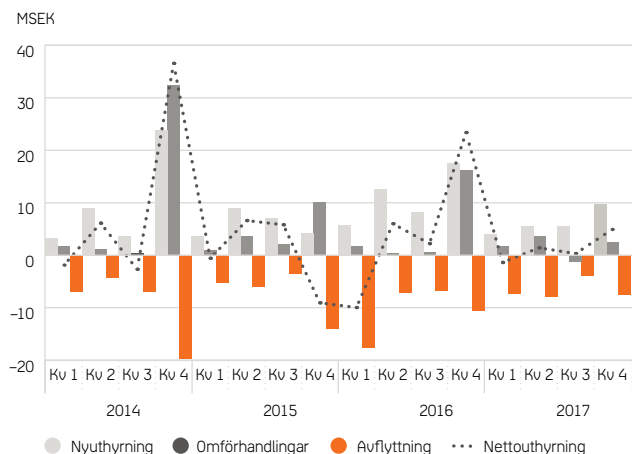
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



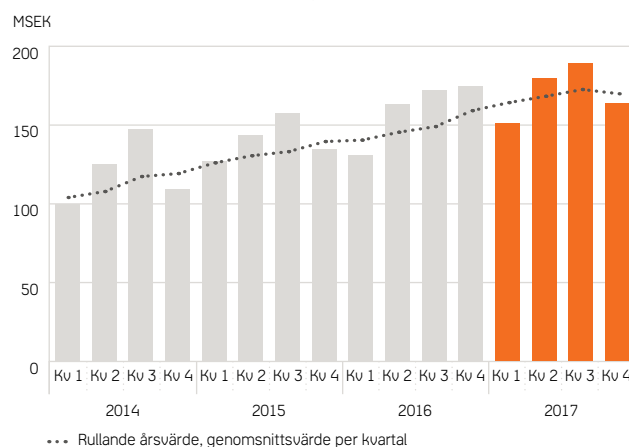
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	16 233,6	15 546,9
Maskiner och inventarier	13	31,9	29,2
Summa materiella anläggningstillgångar		16 265,4	15 576,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	15	58,4	51,2
Räntebärande långfristiga fordringar	16	6,7	17,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	26	65,1	68,7
Summa anläggningstillgångar		16 330,6	15 644,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17	66,1	48,9
Räntebärande kortfristiga fordringar	16	2,7	–
Övriga fordringar	18	414,5	433,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	62,1	60,4
Summa kortfristiga fordringar		545,4	543,0
Likvida medel		73,6	170,1
Summa omsättningstillgångar	26	619,0	713,1
SUMMA TILLGÅNGAR		16 949,6	16 357,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 935,8	4 456,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 222,9	6 743,8
Innehav utan bestämmande inflytande		203,7	211,9
Summa eget kapital		7 426,6	6 955,8
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	1 134,2	991,0
Räntebärande låneskulder	22	300,0	600,0
Övriga räntebärande skulder	22	3 729,3	3 994,2 ¹⁾
Summa långfristiga skulder	26	5 163,5	5 585,2
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		187,2	151,8
Räntebärande skulder	22	3 709,1	3 302,4 ¹⁾
Övriga skulder	23	174,8	111,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	288,5	251,6
Summa kortfristiga skulder	26	4 359,5	3 816,9
Summa skulder	25	9 523,1	9 402,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 949,6	16 357,9

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder.

Omklassificeringen beror på att skulder som förfaller till betalning inom 12 månader numera klassificeras som kortfristiga även i de fall bolaget har haft outnyttjade kreditfaciliteter som tecknats för de aktuella skulderna. Tidigare har dessa skulder klassificerats som långfristiga. Bolaget bedömer att den nya principen bättre följer branschpraxis och utgör god redovisningssed. För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012-2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 161 (167) fastigheter i 47 (49) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 626 000 (647 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under året ökat med 687 MSEK och uppgick per den 31 december till 16 234 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 663 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 215 MSEK samt avyttringar om -191 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 663 (622) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 187 (156) MSEK.

Investeringar inom affärsområde Stationer uppgick till 196 MSEK under året. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs Station där totalt 102 MSEK är nedlagt under året.

Affärsområde Stadsprojekt har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av årets investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Första spadtaget för Foajén, en kontorsbyggnad i Malmö, togs under november. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 151 MSEK under året.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler påbörjade under andra halvåret 2016 ombyggnationen i Hagalunds Depå för att tillgodose det ökade behovet av heltågskapacitet. Den nya heltågshallen invigdes under tredje kvartalet 2017. Parallellt påbörjades ett utvecklingsprojekt avseende nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal för att få en effektiv och mer miljövänlig hantering av gods på järnväg. Investeringen beräknas uppgå till 100 MSEK och ska stå färdig till början av 2018. Totalt har affärsområde Depåer och Godsterminaler investerat 316 MSEK under året.

Avyttringar

Under året frånträdde 8 (12) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 212 (564) MSEK. Föregående år avsåg en stor del av det underliggande fastighetsvärdet avyttringen av bostäderna i Stockholm Continental. Under året kontrakterades 4 (9) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 46 (552) MSEK.

Frånträdena avser Sundsvalls Centralstation med kringliggande fastigheter som kontrakterades under föregående år och bostadsbyggrätterna Malmö Living som frånträdde under tredje kvartalet. Växjö Resecentrum kontrakterades under tredje kvartalet och frånträdde under sista kvartalet. Detta som en del i utvecklingen av Växjö Nya Stations- och stadshus. Även ett antal markfastigheter i Sundsvall och en mindre depåfastighet i Nässjö har kontrakterats och avyttrats under året.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 9 (18) MSEK, varav 9 (18) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 3 (-) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 427 (6 956) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 204 (212) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,0 (19,2) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 12,8 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,0 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 43,8 (42,5) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 42,1 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,4 procent.

Belåningsgraden har under året minskat till 47,2 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 651 (2 599) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 183 (7 544) MSEK, varav 8 097 (7 458) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 291 (355) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 134 (991) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 029 (4 594) MSEK, varav 324 (387) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 709 (3 302) MSEK, varav 2 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat. För att eliminera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under året har nettolåneskulden minskat med 54 MSEK, från 7 709 MSEK till 7 655 MSEK, framförallt beroende på en minskad belåning på grund av något lägre investeringstakt under årets fjärde kvartal.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 4 550 MSEK samt företagscertifikat om 2 550 MSEK utestående på marknaden. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,1 (3,9) år.

Koncernen – Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Utgående eget kapital 2015-12-31	400,0	1 887,0	3 717,7	6 004,7	153,0	6 157,7
Årets totalresultat	–	–	1 217,0	1 217,0	41,5	1 258,5
Lämnad utdelning	–	–	–500,0	–500,0	–	–500,0
Omfördelning föregående års resultat till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	22,1	22,1	–22,1	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	39,5	39,5
Utgående eget kapital 2016-12-31	400,0	1 887,0	4 456,9	6 743,8	211,9	6 955,8
Årets totalresultat	–	–	657,1	657,1	–8,3	648,8
Lämnad utdelning	–	–	–178,0	–178,0	–	–178,0
Utgående eget kapital 2017-12-31	400,0	1 887,0	4 935,8	7 222,9	203,7	7 426,6

Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdeförändringar	683,2	640,2
Avskrivningar	8,9	10,5
Betald ränta	–147,9	–137,2
Erhållen ränta	0,5	1,6
Betald skatt	–1,0	–1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	543,6	514,0
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	–17,3	49,8
Förändring av övriga korta fordringar	17,5	–410,3
Förändring av leverantörsskulder	35,4	–72,1
Förändring av övriga korta skulder	102,3	–172,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681,5	–91,4
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–660,8	–573,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	155,7	624,5
Förvärv av inventarier	–10,2	–6,8
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	10,9	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–504,4	44,1
Kassaflöde från den operativa verksamheten	177,1	–47,4
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	653,3	500,6
Amortering av skuld	–748,9	–106,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	–	81,2
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	39,5
Utbetald utdelning	–178,0	–500,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ¹⁾	–273,6	15,3
Årets förändring av likvida medel	–96,5	–32,0
Likvida medel vid årets början	170,1	202,2
Likvida medel vid årets slut	73,6	170,1

¹⁾ Förändringen av obligationerna i kassaflödet från finansieringsverksamheten är nettoredovisat.

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2016-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkade förändringar		2017-12-31
			Omklassning (kort/långt)	Förändring marknadsvärden	
Derivat	17,5	–	–	–10,9	6,7
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	17,5	–	–	–10,9	6,7
Derivatinstrument	–	–	–	2,7	2,7
Summa omsättningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	–	–	–	2,7	2,7
Skulder till kreditinstitut	600,0	–300,0	–	–	300,0
Företagscertifikat och MTN-program	3 597,7	–195,0	–	–	3 402,7
Derivatinstrument	386,5	–	–	–64,1	322,4
Övriga räntebärande skulder	10,0	–	–6,0	–	4,0
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 594,2	–495,0	–6,0	–64,1	4 029,1
Företagscertifikat och MTN-program	3 302,1	399,3	–	–	3 701,4
Derivatinstrument	0,3	–	–	1,4	1,7
Övriga räntebärande skulder	–	–	6,0	–	6,0
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 302,4	399,3	6,0	1,4	3 709,1

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 544 (514) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av ökade hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 682 (-91) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -504 (44) MSEK. Minskningen beror främst på lägre avyttringar av fastigheter.

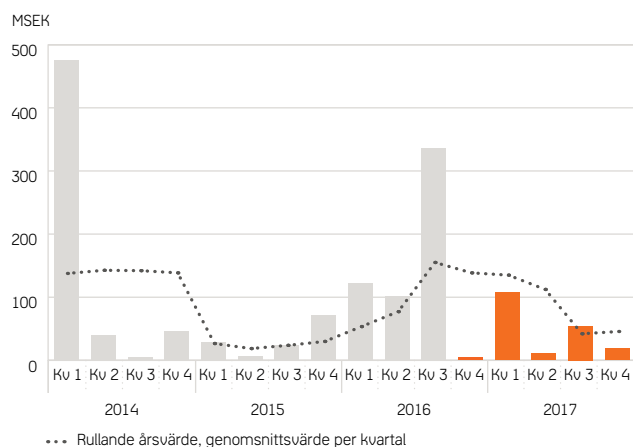
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -274 (15) MSEK. Förändringen beror främst på högre amorteringar och lägre utdelning.

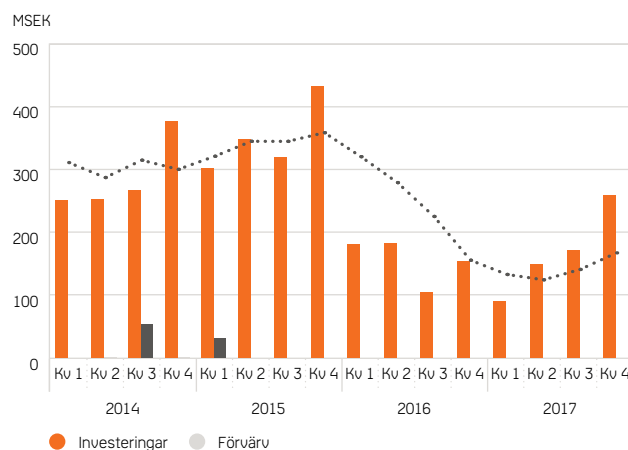
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	2017	2016
Stationer	196,2	235,1
Stadsprojekt	150,5	234,6
Depåer och Godsterminaler	316,1	152,6
Totalt	662,8	622,4

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 194 (199) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till –229 (–256) MSEK. Rörelseresultatet ökade till –104 (–126) MSEK, vilket främst beror på lägre förvaltningskostnader.

MSEK	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2-4	194,4	199,1
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	–228,8	–256,1
Driftöverskott		–34,4	–57,0
Central administration	6	–45,1	–42,2
Strategisk utveckling	6	–24,4	–27,0
Rörelseresultat	7-8	–103,9	–126,2
Finansiella poster			
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		380,0	143,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0,6	1,1
Ränteintäkter från koncernbolag	9	209,4	205,0
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		–	4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–155,2	–136,8
Räntekostnader från koncernbolag	10	–0,1	–0,1
Summa finansiella poster		434,8	217,1
Resultat efter finansiella poster		330,9	90,9
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		28,5	14,0
Lämnade koncernbidrag		–30,0	–71,7
Summa bokslutsdispositioner		–1,5	–57,7
Resultat före skatt		329,4	33,4
Uppskjuten skatt	11	9,6	21,7
Årets resultat		339,0	55,1
Resultat per aktie, SEK		84,8	13,8
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Moderbolaget – Rapport över totalresultat

MSEK	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årets resultat	339,0	55,1
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	339,0	55,1

Moderbolaget – Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen.

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		185,6	88,9
Maskiner och inventarier	13	6,8	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar		192,3	92,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	14	1 178,2	1 178,1
Fordringar hos koncernbolag		287,3	287,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	15	31,1	31,1
Uppskjuten skattefordran	21	518,1	508,4
Räntebärande långfristiga fordringar hos koncernbolag	16	1 000,0	1 000,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	26	3 014,6	3 005,0
Summa anläggningstillgångar		3 207,0	3 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17	0,7	1,3
Fordringar hos koncernbolag		5 980,2	6 655,1
Övriga fordringar	18	24,9	18,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	10,3	9,2
Summa kortfristiga fordringar		6 016,2	6 683,6
Likvida medel		73,3	170,1
Summa omsättningstillgångar	26	6 089,5	6 853,7
SUMMA TILLGÅNGAR		9 296,5	9 951,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		602,8	441,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 102,8	941,8
Summa eget kapital		1 102,8	941,8
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22	300,0	600,0
Skulder till koncernbolag		–	88,6
Övriga räntebärande skulder	22	3 402,8	3 597,8 ¹⁾
Summa långfristiga skulder		3 702,8	4 286,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	3 701,4	3 302,1 ¹⁾
Leverantörsskulder		44,9	27,7
Skulder till koncernbolag		626,2	1 319,6
Övriga skulder	23	41,8	12,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	76,6	61,4
Summa kortfristiga skulder	26	4 490,9	4 723,0
Summa skulder	25	8 193,8	9 009,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 296,5	9 951,1

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder.

Omklassificeringen beror på att skulder som förfaller till betalning inom 12 mån numer klassificeras som kortfristiga även i de fall bolaget har haft outnyttjade kreditfaciliteter som tecknats för de aktuella skulderna. Tidigare har dessa skulder klassificerats som långfristiga. Bolaget bedömer att den nya principen bättre följer branschpraxis och utgör god redovisningssed.

För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012-2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

Moderbolaget – Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Utgående eget kapital 2015-12-31	400,0	100,0	886,7	1 386,7
Årets resultat	–	–	55,1	55,1
Lämnad utdelning	–	–	–500,0	–500,0
Utgående eget kapital 2016-12-31	400,0	100,0	441,8	941,8
Årets resultat	–	–	339,0	339,0
Lämnad utdelning	–	–	–178,0	–178,0
Utgående eget kapital 2017-12-31	400,0	100,0	602,8	1 102,8

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-103,9	-126,2
Avskrivningar	1,0	6,2
Betald ränta	-144,1	-136,9
Erhållen ränta	210,0	206,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-36,9	-50,8
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	0,5	-0,9
Förändring av övriga korta fordringar	282,8	32,4
Förändring av leverantörsskulder	17,2	1,6
Förändring av övriga korta skulder	-82,6	4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181,0	-13,0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-4,3	-0,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4,3	-0,9
Kassaflöde från den operativa verksamheten	176,8	-13,8
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	653,3	500,6
Amortering av skuld	-749,0	-100,0
Förändring av korfristiga finansiella fordringar	-	81,2
Utbetald utdelning	-178,0	-500,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ¹⁾	-273,6	-18,2
Årets förändring av likvida medel	-96,8	-32,1
Likvida medel vid årets början	170,1	202,2
Likvida medel vid årets slut	73,3	170,1

¹⁾ Förändringen av obligationerna i kassaflödet från finansieringsverksamheten är nettoredovisat.

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2016-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	600,0	-300,0	-	300,0
Företagscertifikat och MTN-program	3 597,8	-195,0	-	3 402,8
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 197,8	-495,0	-	3 702,8
Företagscertifikat och MTN-program	3 302,1	399,3	-	3 701,4
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 302,1	399,3	-	3 701,4

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkonsoliden. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsbron 13/Västra Järnvägsgränd 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Konsolidsredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2017 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 13 mars 2018 och föreläggs till årsstämman den 27 april 2018 för fastställande. Konsolidens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Konsolidsredovisningen för Jernhusen och dess dotterbolag är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Konsolidsredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering, och Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 22 december 2016.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidan 71.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument.

Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2017 (2016) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2017 (2016) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Konsolidens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Användning av bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningspraxis kräver att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att fastställa de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det slutliga utfallet kan komma att avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 22 fastigheter, motsvarande 81 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, kontrollvärderats externt. Se not 12 för mer information.

Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

Konsoliden använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2016 med undantag av nya eller omarbetade standarder och tolkningar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2017. Därutöver har en omklassificering gjorts av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Omklassificeringen beror på att skulder som förfaller till betalning inom 12 månader numer klassificeras som kortfristiga även i de fall bolaget har haft outnyttjade kreditfaciliteter som tecknats för de aktuella skulderna. Tidigare har dessa skulder klassificerats som långfristiga. Bolaget bedömer att den nya principen bättre följer branschpraxis och utgör god redovisningssed. Jämförelsetalen har omräknats och framgår av dokumentet "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012–2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden antogs av EU i november 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Värderingen baseras på bolagets syfte med innehavet av tillgången samt på det kassaflöde den genererar. Vidare innebär standarden ändrade principer för nedskrivning och reservering av kreditförluster där utgångspunkten är de förväntade förlusterna istället för inträffade förluster som i IAS 39. Historiskt har Jernhusens kreditförluster varit av begränsad omfattning och Jernhusen har för närvarande inga finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Jernhusen gör därför bedömningen att standarden får en begränsad effekt på konsolidens redovisning och finansiella rapporter. Konsoliden kommer inte att räkna om jämförelsetal.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och kan tillämpas retroaktivt. Standarden ersätter dagens standarder som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter) och tillhörande tolkningar. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en viss tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

Majoriteten av konsolidens intäkter redovisas som hyra enligt IAS 17. Jernhusen har gjort en genomgång av konsolidens intäktsströmmar och kundkontrakt för att bedöma vilka intäkter som även i fortsättningen ska redovisas som hyra och vilka som utgör service som ska redovisas enligt IFRS 15. Genomgången visar att merparten av Jernhusens intäkter består av hyresintäkter som även fortsättningsvis ska redovisas enligt IAS 17 medan vissa intäkter utgör service som ska redovisas enligt IFRS 15. Detta bedöms dock inte ha någon påverkan på när i tiden intäkterna ska redovisas utan påverkar den finansiella rapporteringen främst genom ökade upplysningskrav och en annan indelning av intäkterna i resultaträkningen.

Sedvanlig hyra inklusive indextillägg från upplåtelse av lokaler, mark och infrastruktur, jämte tilläggsdebitering för exempelvis investeringar och fastighetsskatt, kommer att redovisas som hyra enligt IAS 17 under rubriken Hyresintäkter. Intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, ledsagningstjänster, taxiangöring och reklam kommer att redovisas enligt IFRS 15 under rubriken Övriga fastighetsintäkter. Om motsvarande bedömning gjorts för 2017 skulle konsolidens omsättning om 1 453 MSEK fördelats mellan Hyresintäkter om 1 120 MSEK respektive Övriga fastighetsintäkter om 333 MSEK.

Övergången till IFRS 15 kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, det vill säga jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15.

IFRS 16 Leases

Standarden antogs av EU i oktober 2017 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar. Enligt den nya standarden ska en leasetagare redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasetagaren ska vidare dela upp kostnaden i räntebetalningar hänförliga till leasingkulden samt avskrivningar på tillgången, vilka redovisas i resultatet. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad.

IFRS 16 kommer att påverka Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Jernhusen har ett tomträttsavtal och några lokalhyresavtal som kommer att redovisas i balansräkningen och öka balansomslutningen. Tomträttsavgälden kommer att redovisas som en finansiell kostnad istället för driftkostnad och lokalhyran kommer att redovisas som finansiell kostnad och amortering. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

Övriga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms inte ha en väsentlig påverkan på Jernhusenkoncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, det vill säga där moderbolaget exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder och eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapport över totalresultat.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader eller orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Andel av eget kapital avseende innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen har ett betydande inflytande, det vill säga kan delta i de beslut som rör bolagets finansiella och operativa strategier, men inte ett bestämmande inflytande, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av rösterna. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att andel i intressebolag redovisas till anskaffningsvärde ökat eller minskat med Jernhusens andel av vinster eller förluster uppkomna efter förvärvet. I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditibolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (joint operations) där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. För gemensamma verksamheter redovisar Jernhusen sina tillgångar och skulder samt sin andel av gemensamma tillgångar och skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

Närstående parter

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Med närstående avses även de företag där Jernhusen kan utöva ett bestämmande, betydande eller gemensamt bestämmande inflytande vad gäller de operativa och finansiella beslut som fattas, det vill säga koncernföretag, intresseföretag och joint venture. Som närstående fysiska personer definieras ledande befattningshavare, styrelseledamöter samt nära familjemedlemmar till sådana personer.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment definieras som en del av bolaget, en komponent, som bedriver en affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare (HVB) och för vilken det finns fristående finansiell information. Den 1 januari 2017 slogs affärsområde Depåer och affärsområde Godsterminaler ihop, vilket innebär att Jernhusenkoncernen organiseras och styrs efter tre affärsområden tillika rörelsesegment: Stationer, Stadsprojekt samt Depåer och Godsterminaler.

Intäktsredovisning

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter och vidaredebitering av energi periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Fakturering av infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefakturering av kostnader vid gemensamma projekt med extern part redovisas som övrig intäkt. Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånrädesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag.

Räntointäkter resultatförs i den period de avser.

Inventarier

Inventarier tas upp till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången, såsom inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden:

→ Inventarier, 10–20 %

→ Fordon, 20 %

→ Datorer, 33 %

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgång under bokfört värde påvisas. I det fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, det vill säga, ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning inte skett.

Gällande principer för nedskrivning av finansiella tillgångar se avsnitt Finansiella instrument.

Finansiella intäkter och kostnader

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, derivat, utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser. Med finansiella kostnader avses kostnader kopplade till lån, skulder och derivat. Här ingår även kostnader för löpande bankavgifter samt negativa valutakursdifferenser.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Internprissättning

Ersättning avseende tjänster utförda mellan koncernbolagen debiteras enligt marknadsmässiga villkor. Inom koncernen utnyttjas möjligheten att ge koncernbidrag enligt skattemässiga regler.

Avsättningar avseende miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav

Avsättningar för miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav redovisas när Jernhusen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser där det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Värdering och redovisning av avsättningar till pensioner

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggs genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta att anse som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då Alecta inte tillhandahåller den information som krävs för att redovisa pensionsplanen enligt ITP som en förmånsbestämd plan, redovisas den som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 17 (17) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 (149) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Vissa anställda har rätt att byta ut del av sitt utrymme under ITP-planen mot en premiebestämd pensionslösning, där bolagets enda förpliktelser är att betala de stipulerade premierna.

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Skatteeffekten hänförlig till poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat redovisas tillsammans med den underliggande posten direkt mot övrigt totalresultat.

Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. I Jernhusen finns tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorierna osäkra kundfordringar och övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad eller -intäkt.

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som är 22 procent.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter, som huvudsakligen omfattar kontor, butiker, verkstäder, restauranger och våntsalar, bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten Värdeförändringar fastigheter. Verkligt värde för samtliga fastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 12. För att säkerställa den interna värderingen görs extern värdering på cirka 80 procent av beståndet. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som en del av posten Förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Vid större ny-, till- och ombyggnader av fastigheter, överstigande 10 MSEK, aktiveras ränteutgifter till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdes- respektive frånträdesdagen.

Jernhusen har kontor i egna fastigheter, men då kontoren utgör en ej väsentlig del av fastigheterna redovisas dessa som förvaltningsfastigheter.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfattar likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, aktier, leverantörsskulder, upplåning, obligationer samt derivatinstrument.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader,

förutom de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i de avtalsmässiga villkoren. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller en del av en finansiell tillgång, bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra kundfordringar som bedöms individuellt kvartalsvis för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen prövar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och full betalning från kunden förväntas erhållas.

Jernhusen klassificerar finansiella tillgångar i fyra kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som bolaget initialt valt ska tillhöra denna kategori. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivathandel bedrivs i huvudsak för att säkra koncernens ränterisker.

Tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat, med fasta betalningar eller betalningar som är fastställbara, och inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer då bolag tillhandahåller pengar, varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Tillgångarna i denna kategori värderas till upplupet

anskaffningsvärde, vilket bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna kategori ingår långfristiga värdepappersinnehav, aktier och andelar som har identifierats att de kan säljas.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som inte innehas för handel värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden periodiseras över skuldens löptid.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolaget

Avvikelse mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

Obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger bolag möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Moderbolaget kan således redovisa obeskattade reserver i balansräkningen och bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

I koncernens rapport över finansiell ställning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning sker mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I koncernens rapport över totalresultat fördelas avsättning till, eller upplösning av, obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat. Vid redogörelsen av redovisningsprinciperna kommenteras moderbolagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen. Prövning av värdet på intressebolag sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Prövning av värdet på koncernbolag, sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Eget kapital

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i koncernbolag. Hos mottagaren redovisas tillskottet direkt mot fritt eget kapital.

I moderbolaget görs i balansräkningen en uppdelning mellan fritt och bundet eget kapital, i enlighet med ÅRL. Ingen sådan uppdelning görs i koncernredovisningen.

Koncernbidrag

Jernhusen AB (publ) redovisar både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen och vd använder främst rörelseresultatet före värdeförändringar per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande tre segment:

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- Affärsområde Depåer och Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg samt äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fastighetsintäkter		
Stationer	680,5	641,0
Stadsprojekt	156,5	125,8
Depåer och Godsterminaler	617,0	602,8
Koncerninterna intäkter	-0,7	-1,4
Summa fastighetsintäkter	1 453,3	1 368,3
Rörelseresultat före värdeförändringar		
Stationer	294,6	270,0
Stadsprojekt	97,7	76,6
Depåer och Godsterminaler	351,0	347,4
Koncerngemensamt	-11,8	-6,1
Central administration	-45,1	-42,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-3,2	-5,6
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	683,2	640,2
Värdeförändringar fastigheter		
Stationer	134,2	157,9
Stadsprojekt	112,7	623,5
Depåer och Godsterminaler	-45,1	317,6
Summa värdeförändringar fastigheter	201,8	1 099,0
Rörelseresultat		
Stationer ²⁾	435,9	435,4
Stadsprojekt	210,4	700,1
Depåer och Godsterminaler	305,9	665,0
Koncerngemensamt	-60,0	-54,3
Summa rörelseresultat	892,2	1 746,6

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag, 7 (7) MSEK.

Rapporterbara segment från 2017

Den 1 januari 2017 slogs affärsområde Depåer och affärsområde Godsterminaler ihop, vilket innebär att det framgent finns tre rapporterbara segment. Affärsområdena slogs ihop då de har liknande verksamheter, till exempel när det gäller kunder, infrastrukturförvaltning och trafiksäkerhet.

Kunder

Affärsområde Stadsprojekt har en kund som står för mer än 10 procent av intäkterna och affärsområde Depåer och Godsterminaler har två kunder som står för mer än 10 procent av intäkterna.

Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Stationer	680,5	641,0	54,5	57,7	735,0	698,7
Stadsprojekt	156,5	125,8	–	–	156,5	125,8
Depåer och Godsterminaler	617,0	602,8	–	–2,1	617,0	600,7
Koncerninterna intäkter	–0,7	–1,4	–0,6	–1,7	–1,3	–3,1
Summa	1 453,3	1 368,3	53,9	53,9	1 507,2	1 422,2
Koncernjusteringar					–53,9	–53,9
Summa fastighetsintäkter					1 453,3	1 368,3

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	66	28	67	161
Hyresvärde, MSEK	445	119	525	1 089
Lokalarea, kvm	137 000	33 000	456 000	626 000
Vakant lokalarea, kvm	15 500	500	100 000	116 000
Återstående kontraktstid, år	3,8	9,4	3,3	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	5,2	3,5	7,5	6,1

Specifikation av marknadsvärdet förändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2016-12-31	6 936,0	3 868,6	4 742,3	15 546,9
Driftnetto	34,6	56,4	–57,1	33,9
Projektnetto	38,8	6,6	9,6	55,0
Direktavkastningskrav	61,7	64,6	–	126,3
Delsumma realiserad värdeförändring	135,1	127,6	–47,6	215,1
Investeringar	196,1	150,5	316,1	662,8
Frånträden	–106,0	–73,7	–11,6	–191,2
Byte av fastigheter mellan affärsområden	–	–	–	–
Marknadsvärde 2017-12-31	7 161,3	4 073,1	4 999,2	16 233,6

Not 2 Koncerninterna transaktioner

Moderbolaget

Merparten av Jernhusen AB:s förvaltningsintäkter avser tjänster relaterade till fastighetsverksamheten som debiterats koncernbolag. Inköp från koncernbolag avser främst hyreskostnader.

Koncerninterna transaktioner i procent av totala intäkter och kostnader framgår av följande tabell:

Koncerninterna transaktioner

	Moderbolag	
	2017	2016
Intäkter, %	63,5	65,5
Kostnader, %	1,4	1,5

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har gjorts på marknadsmässiga villkor och omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. I noten framgår transaktioner med de tre största statliga bolagen och affärsdrivande verken.

För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Försäljning av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
SJ	190,0	186,7	-	-
Trafikverket	19,3	93,8	1,1	1,0
Green Cargo	20,4	23,9	-	-
Summa	229,7	304,4	1,1	1,0
Köp av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	27,7	46,6	0,0	0,6
Samhall	14,2	14,3	0,2	0,3
Infranord	33,7	11,6	-	-
Summa	75,6	72,5	0,2	0,9
Fordringar				
Statliga bolag/verk				
SJ	2,8	1,2	-	-
Trafikverket	0,9	3,2	0,5	0,4
Green Cargo	0,2	1,0	-	-
Summa	3,9	5,4	0,5	0,4

I nedanstående tabell presenteras vad transaktionerna med närstående främst består av.

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av yta för biljettautomater	
	Uthyrning av butikslokaler	
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen	Energikostnader
	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av förrådsutrymmen	
Green Cargo	Uthyrning av förrådsutrymmen	
	Uthyrning av kontor	
Samhall		Städkostnader
Infranord		Fastighetsunderhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 280 (255) MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av dessa utgör 18 (12) procent intäkter utöver grundhyra.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Hysesavtal, arrende och tomträttsavgälder	1 077,7	1 016,6	-	-
Energi	109,9	106,5	-	-
Parkering	60,1	55,1	-	-
Förvaringsboxar	18,6	19,3	-	-
Infrastrukturförvaltning	97,8	95,7	-	-
Reklamintäkter	68,9	57,3	-	-
Övrigt ¹⁾	20,3	17,7	194,4	199,1
Summa	1 453,3	1 368,3	194,4	199,1

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	96 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1	10 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	4 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25	-664/730 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procent-enhet	16 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2018	1 007	163 132	338	33
2019	416	107 295	144	14
2020	259	69 640	143	14
2021	107	27 827	46	4
2022	36	64 288	124	12
2023	16	16 552	37	4
2024-	39	61 803	200	19
Totalt	1 880	510 536	1 032	100

¹⁾ Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och index ingår.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 701 (659) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Driftkostnader

Merparten av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av såväl planerade som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Planerat underhåll aktiveras då det ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden, och därmed påverka marknadsvärdet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för kontorslokaler samt med en halv procent för industrilokaler. Flertalet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsätts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	130,9	128,9	-	-
Fastighetsskötsel	76,2	68,9	-	-
Städning och renhållning	27,1	25,5	-	-
Bevakning	33,7	30,6	-	-
Utrednings- och projekteringskostnader	4,2	1,8	-	-
Utlägg för vidarefakturering	10,5	8,9	-	-
Avskrivningar	7,9	8,6	-	-
Övrigt	133,1	118,8	-	-
Summa	423,5	392,0	-	-
Underhåll	57,9	58,2	-	-
Summa	57,9	58,2	-	-
Fastighetsskatt	15,1	11,5	-	-
Summa	15,1	11,5	-	-
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	139,3	153,2	139,3	153,2
Övriga personalrelaterade kostnader	5,2	5,2	5,2	5,2
Avskrivningar	1,0	1,7	1,0	1,7
Lokal- och kontorskostnader	56,9	31,8	56,9	31,8
Konsultkostnader	43,5	40,0	4,5	40,0
IT-kostnader	0,6	1,7	0,6	1,7
Aktiverade projektutgifter	-60,4	-56,8	-	-
Övrigt	17,9	20,4	21,3	22,5
Summa	204,0	197,2	228,8	256,1
Summa fastighetskostnader	700,6	658,9	228,8	256,1

Not 6 Central administration och strategisk utveckling

I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner och central marknadsföring. Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ersättning till anställda	26,3	25,1	26,3	25,1
Övriga personalrelaterade kostnader	1,1	0,7	1,1	0,7
Strategisk utveckling	24,4	27,0	24,4	27,0
Övrigt ¹⁾	17,7	16,4	17,7	16,4
Summa	69,5	69,2	69,5	69,2

¹⁾ Merparten av kostnaderna hänförs till marknadsföring, årsredovisning, konsultarvoden och lokaler.

Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som ska utmynnas i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen.

Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	0,1	1,1	0,1	1,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	0,0	0,1	0,0	0,1
Summa	0,1	1,2	0,1	1,2

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	0,9	-	0,9	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	0,3	-	0,3	-
Summa	1,2	-	1,2	-

Not 8 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För vidare information se sidan 52.

Rörlig lönedel

Medarbetare som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader aktuellt år omfattas av rörlig lönedel, som uppgår till max en månadslön. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp har möjlighet att få rörlig lönedel om max två månadslöner. Rörlig lönedel beslutas årligen av styrelsen.

Ud och ledande befattningshavare omfattas inte av den rörliga lönedelen. Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. För 2017 uppnåddes de underliggande målen och utbetalning av rörlig lönedel kommer att göras i mars 2018 och uppgår till 11 (10) MSEK.

Pensioner

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtalet.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om max fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2017	2016
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	16 230,9	17 759,7
Övriga anställda	122 341,4	117 620,5
Summa	138 572,2	135 380,2
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	9 791,7	10 171,5
varav pensionskostnader	4 768,4	4 578,6
Övriga anställda	71 268,4	69 869,4
varav pensionskostnader	25 337,9	25 463,3
Summa	81 060,0	80 040,9

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämans beslut, vilket framgår av tabellen nedan. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2017

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Finans- och revisionsutskott	Investeringsutskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾	308,8 ⁴⁾	39,4 ⁴⁾	–	39,4 ⁴⁾
Anette Asklin (fr o m maj) ³⁾	78,9 ⁴⁾	–	26,3 ⁴⁾	–
Kristina Ekengren (t o m april) ^{2) 3)}	–	–	–	–
Jakob Grinbaum (t o m september)	90,0	–	–	15,0
Anders Kupsu	120,0	–	–	20,0
Kerstin Lindberg Göransson (t o m april)	40,0	–	10,0	–
Lotta Mellström ²⁾	–	–	–	–
Ingegerd Simonsson	120,0	–	–	20,0
Christel Wiman	139,6	23,3 ⁴⁾	32,0 ⁴⁾	–
Summa	897,3	62,7	68,3	94,4

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Ersättning till styrelse 2016

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Finans- och revisionsutskott	Investeringsutskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾	295,7 ⁴⁾	39,4 ⁴⁾	–	39,4 ⁴⁾
Kristina Ekengren ^{2) 3)}	–	–	–	–
Jakob Grinbaum	120,0	–	–	20,0
Anders Kupsu	120,0	–	–	20,0
Kerstin Lindberg Göransson	120,0	–	30,0	–
Ingegerd Simonsson	120,0	–	10,0	13,3
Christel Wiman	139,6 ⁴⁾	23,3 ⁴⁾	23,3 ⁴⁾	–
Summa	915,3	62,7	63,3	92,7

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2017

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad ³⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 754,3	0,3	1 091,9	4 846,5
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 395,7	71,8	726,3	3 193,8
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Depåer	1970	67	1 581,2	61,9	425,4	2 068,5
Maria Dillner Sjölin, Chef HR och Verksamhetsutveckling	1978	67	1 036,8	52,0	268,2	1 357,0
Lotta Fogde, Chef Kommunikation och Hållbarhet	1966	67	1 386,1	23,2	527,3	1 936,6
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1966	67	1 430,7	36,7	588,6	2 056,0
Micael Svenson, Chef Affärsområde Depåer och Godsterminaler	1961	67	1 671,7	0,3	718,6	2 390,6
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 543,5	61,8	423,2	2 028,5
Summa			14 800,0	308,0	4 769,5	19 877,5

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Bil- och hälsoförmåner.

³⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Ersättning till ledande befattningshavare 2016

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad ³⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 548,8	0,2	1 104,9	4 654,0
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 300,5	76,7	843,8	3 221,0
Daniel Daagarsson, Chef Affärsområde Stationer ⁴⁾	1973	67	1 587,7	57,2	309,6	1 954,5
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Depåer	1970	67	1 405,7	62,6	372,3	1 840,6
Maria Dillner Sjölin, Chef HR och Verksamhetsutveckling (fr o m augusti 2016)	1978	67	410,5	22,0	108,6	541,0
Lotta Fogde, Chef Kommunikation och Hållbarhet	1966	67	1 396,5	0,2	438,9	1 835,6
Henrik Fontin, Chef HR, interim (t o m augusti 2016) ⁵⁾	1978	–	1 874,6	–	–	1 874,6
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1966	67	1 445,4	42,9	532,3	2 020,6
Micael Svenson, Chef Affärsområde Godsterminaler	1961	67	1 483,4	0,2	493,7	1 977,4
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 511,1	51,5	374,5	1 937,2
Summa			16 964,2	313,7	4 578,6	21 856,5

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Bil- och hälsoförmåner.

³⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

⁴⁾ Daniel Daagarsson lämnade sin befattning som Chef Affärsområde Stationer med verkan från den 31 december 2016 enligt avtal träffat den 14 november 2016. Ersättning under uppsägningstid och avgångsvederlag inklusive övriga förmåner och pensionsavsättning uppgår till 1 841 KSEK. Av dessa kostnadsfördes 1 536 KSEK samt sociala avgifter under 2016 och är utöver beloppen som redovisas i tabellen.

⁵⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2017	2016
Kvinnor	81	89
Män	107	101
Summa	188	190

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2017		2016	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	8	3	9	4
Summa	15	6	16	7

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	209,4	205,0
Övriga ränteintäkter	0,5	1,5	0,6	1,1
Summa	0,5	1,5	210,0	206,1

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader och liknande resultatposter	156,9	137,1	155,2	136,8
Räntekostnader från koncernbolag	–	–	0,1	0,1
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	-2,8	-44,1	–	–
Summa	154,2	93,0	155,3	136,9

¹⁾ Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 2,0 (2,5) procent.

Not 11 Skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet främst beroende på möjligheten att:

- Nyttja skattemässigt avdrag för fastighetsförsäljning via bolag.
- Nyttja skattemässigt avdrag för investeringar på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.
- Nyttja skattemässiga avskrivningar på nedskrivningar på fastigheter.
- Nyttja avdrag för tidigare upptagna realisationsvinster vid fastighetsförsäljning.
- Nyttja befintliga underskottsavdrag.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-1,0	-0,5	–	–
Uppskjuten skatt	-143,2	-268,1	9,6	21,7
Summa	-144,2	-268,6	9,6	21,7
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-174,5	-336,0	-72,5	-7,3
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	32,6	69,5	–	14,9
Utdelning från dotterbolag	–	–	83,6	31,5
Gjorda nedskrivningar dotterbolag	–	–	–	-13,9
Övriga skattemässiga justeringar	0,6	-2,1	-0,5	-0,4
Justeringar hänförliga till föregående år	-2,9	–	-1,0	-3,0
Summa	-144,2	-268,6	9,6	21,7
Effektiv skattesats, %	18,2	17,6	negativ	negativ

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde) som kvalitetssäkras genom att cirka 80 procent av beståndet värderas av extern part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2017 uppgår till 16 234 (15 547) MSEK vilket är en ökning med 687 (1 130) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar om 663 (622) MSEK, realiserade värdeförändring om 215 (1 071) MSEK samt frånträden om -191 (-564) MSEK. Den realiserade värdeförändringen motsvarar 1,3 (7,1) procent av fastigheternas marknadsvärde. Se även sidan 57.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2017	2016
Marknadsvärde 1 januari	15 546,9	14 416,8
Orealiserade värdeförändringar	215,1	1 071,4
Investeringar	662,8	622,4
Frånträden	-191,2	-563,6
Marknadsvärde 31 december	16 233,6	15 546,9

Väsentliga åtaganden

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. Merparten av de väsentliga åtagandena hänförs till uppförandet av kontorshuset Foajén i Malmö samt det framtida förvärvet av stationshuset i Växjö. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 397 MSEK.

I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna och utvecklingsfastigheter till mindre stationsfastigheter i glesbygden samt underhållsdepåer och godsterminaler belägna vid viktiga järnvägsknutpunkter. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bedömas på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet bestäms med kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar, vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde bestäms den större delen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av en fastighet med kassaflödesmetoden bygger på bedömning av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden består av en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som fastigheten antas generera.

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 och restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

Ett antal av Jernhusens fastigheter har ett lågt eller negativt kassaflöde varför värdering med kassaflödesmetoden inte kan användas för att beräkna ett marknadsvärde som återspeglar marknadens betalningsvilja. För dessa fastigheter används orsprismetoden. Metoden innebär att värdet på fastigheten bedöms utifrån genomförda köp på den lokala fastighetsmarknaden för jämförbara objekt. Köpeskillingen vid överlåtelseanalyseras och bearbetas och relateras till värdepåverkande faktorer. Dessa faktorer varierar men normalt är det läget på fastigheten, storleken på byggnaden i kvadratmeter och typ av fastighet. I de fall jämförelseobjekten på orten är för få analyseras genomförda köp på jämförbara orter.

Byggrätter

Byggrätter som Jernhusen avser att bebygga värderas enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som om det stod en byggnad motsvarande storleken och typen av byggrätt på fastigheten. Därefter beräknas produktionskostnad och exploateringsvinst. Byggrättsvärdet bestäms genom en procentuell andel av exploateringsvinsten. Vissa fastigheter byggrättsvärderas trots att en detaljplan saknas, eftersom Jernhusens bedömning är att en sådan kommer att skapas. Osäkerhet och risk hanteras genom väsentligt försiktiga antaganden avseende det framtida bedömda driftnettot i fastigheten samt produktionskostnad. Dessutom bedöms byggstarten flera år framåt i tiden vilket påverkar marknadsvärdet negativt jämfört med en färdig detaljplan som tillåter omedelbar byggstart.

Försäljningspris

För fastigheter där avtal finns om försäljning, men där tillträde ej skett, gäller värdering enligt försäljningspriser. Orsaken till att en fastighet inte är tillträdd, förutom normalt försäljningsförfarande, kan vara avvaktan på fastighetsbildning eller att villkor om ny detaljplan ska uppfyllas. Vid risk för uteblivet tillträde hanteras risken enskilt genom att inte värdera fastigheten till fullt försäljningspris.

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2017 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 99 procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om driftnetton

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktportföljen analyserats. Efter respektive avtals utgång har en bedömning gjorts om avtalet kommer att sägas upp för avflytt, omförhandlas till nya villkor eller löpa vidare på oförändrade villkor. Fastighetskostnader utgörs av drift-, energi-, underhålls- och fastighetsadministrationskostnader. Dessa bestäms med utgångspunkt i historiskt utfall och budget för kommande år.

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 1 600 (1 600) SEK/kvm, medianen är 1 200 (1 200) SEK/kvm. Fastighetskostnaderna uppgår till 500 (500) SEK/kvm och medianen är 400 (400) SEK/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 5,7 (6,0) procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	1 600	1 200
Driftkostnader, SEK/kvm	500	400
Vakans, %	5,7	8,0

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och hämtas från marknadsinformation för den aktuella delmarknaden genom orsprisanalys. Det direktavkastningskrav som tillämpas för att bedöma ett restvärde om tio år, anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till fastighetens geografiska läge (makro- och mikroläge), teknisk standard och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. För stations- och kontorsfastigheter bestäms direktavkastningskravet för respektive lokaltyp. Därefter viktas direktavkastningskravet genom att bestämma respektive lokals andel av det totala hyresvärdet. För depåer, gods- och kombiterminaler samt övriga fastigheter bedöms direktavkastningskravet för fastigheten i sin helhet och viktas ej.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (6,0) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit samt att Jernhusen har fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. För att visa storheterna har medianen tagits fram och den är 8,3 (8,3) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,8	8,3
Kalkylränta, % ¹⁾	7,8	10,3

¹⁾ I värdebedömningen används en kalkylränta som baseras på en riskfri realränta med kompensation för inflationsförväntningar och generell samt objektsspecifik fastighetsrisk.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 22 fastigheter, motsvarande 81 procent av beståndet, värderats av extern part, Cushman & Wakefield. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Cushman & Wakefields värdering av de utvalda fastigheterna uppgår till 13 689 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 13 223 MSEK vilket är 466 MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 3,5 procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 14 610–17 857 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

Direktavkastning	Marknadsvärde	Förändring, MSEK	Driftnetto	Marknadsvärde, MSEK	Förändring, MSEK
-0,25 %	16 963	730	10 %	17 766	1 533
-0,10 %	16 517	283	5 %	16 985	751
	16 234			16 234	
0,10 %	15 961	-273	-5 %	15 422	-812
0,25 %	15 570	-664	-10 %	14 640	-1 594

Not 13 Maskiner och inventarier

Koncern MSEK	2017			2016		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	4,4	86,3	90,7	4,4	78,7	83,1
Årets investeringar	–	11,6	11,6	–	7,7	7,7
Försäljningar/utrangeringar	–	-0,2	-0,2	–	–	–
Omklassificeringar	–	0,0	0,0	–	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,4	97,8	102,1	4,4	86,3	90,7
Ingående avskrivningar	-4,2	-57,4	-61,6	-3,8	-47,3	-51,1
Försäljningar/utrangeringar	–	0,2	0,2	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	-0,2	-8,7	-8,9	-0,4	-10,1	-10,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,4	-65,9	-70,3	-4,2	-57,4	-61,6
Utgående planenligt restvärde	–	31,9	31,9	0,2	29,0	29,2

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 9 (11) MSEK redovisas 8 (9) MSEK som driftkostnader och 1 (2) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag MSEK	2017			2016		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,7	30,1	32,8	2,7	29,2	31,9
Årets investeringar	–	4,3	4,3	–	0,9	0,9
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,7	34,4	37,1	2,7	30,1	32,8
Ingående avskrivningar	-2,7	-26,6	-29,3	-2,7	-24,9	-27,6
Årets avskrivningar enligt plan	–	-1,0	-1,0	–	-1,7	-1,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,7	-27,6	-30,3	-2,7	-26,6	-29,3
Utgående planenligt restvärde	–	6,8	6,8	–	3,5	3,5

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 1 (2) MSEK redovisas 1 (2) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 14 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2017, MSEK	Bokfört värde 2016, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	150,1	150,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	280,0	280,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27,0	27,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20,5	20,5
Västerås Central AB ¹⁾	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	35,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm K AB	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	0,2	0,2
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	3,8	3,8
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	45,1	45,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	0,6	0,6
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	109,7	109,7
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 6 AB	559016-4397	Stockholm	50 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 7 AB ²⁾	559131-9701	Stockholm	50 000	100	100	0,1	–
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1		–	–
Summa						1 178,2	1 178,1

¹⁾ Västerås Stad innehar 2 475 andelar, vilket motsvarar en kapitalandel om 49 procent.

²⁾ Har förvärvats under 2017.

Not 15 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	51,2	-106,2	31,1	31,1
Aktieägartillskott	-	21,8	-	-
Försäljning	-	150,0	-	-
Resultatandel	7,2	-14,4	-	-
Bokfört värde vid årets slut	58,4	51,2	31,1	31,1

Koncern

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2017, MSEK	Bokfört värde 2016, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	11,0	8,9
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	47,4	42,3
Summa						58,4	51,2

Moderbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2017, MSEK	Bokfört värde 2016, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,1	1,1
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						31,1	31,1

Resultat och eget kapital 2017 enligt senaste rapporterade utfall från intressebolag och joint ventures

MSEK	Stockholms Terminal AB	Åre Centrum AB
Balansräkning		
Tillgångar	27,9	396,8
Eget kapital	19,3	126,4
Skulder	8,6	270,4
Summa eget kapital och skulder	27,9	396,8
Resultaträkning		
Intäkter	17,6	39,9
Årets resultat	3,5	9,8

		Årets resultat, Jernhusens andel, MSEK
Bolagets namn		
Stockholms Terminal AB		2,1
Åre Centrum AB		5,1
Summa		7,2

Intressebolag

Åre Centrum AB (556624-4678) redovisas som ett intressebolag då Jernhusen har en röstandel på 28,2 procent. Eftersom verksamheten i Åre Centrum AB anses vara verksamhetsnära, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet.

Resultat och eget kapital 2016 enligt senaste rapporterade utfall från intressebolag och joint ventures

MSEK	Stockholms Terminal AB	Åre Centrum AB
Balansräkning		
Tillgångar	25,7	394,5
Eget kapital	15,8	119,9
Skulder	9,9	274,6
Summa eget kapital och skulder	25,7	394,5
Resultaträkning		
Intäkter	21,7	36,5
Årets resultat	2,8	0,8

Joint venture

Stockholms Terminal AB (556255-1928) redovisas som ett joint venture enligt kapitalandelsmetoden och eftersom verksamheten i bolaget är att anse som verksamhetsnära för Jernhusen, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet.

Den 17 januari 2018 förvärvade Jernhusen de resterande andelarna i Stockholms Terminal AB.

Not 16 Räntebärande fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	6,7	17,5	1 000,0	1 000,0
varav derivatinstrument ¹⁾	6,7	17,5	-	-
Summa	6,7	17,5	1 000,0	1 000,0
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar	2,7	-	-	-
varav derivatinstrument ¹⁾	2,7	-	-	-
Summa	2,7	-	-	-

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Not 17 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Hyresfordringar	15,9	18,7	-	-
Kundfordringar	54,8	35,6	0,7	1,3
Reserv för osäkra fordringar	-4,6	-5,4	-	-
Summa	66,1	48,9	0,7	1,3

Kontraktstorlek

	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0-0,09	1 118	55,5	28	2,5
0,1-0,4	470	23,3	116	10,3
0,5-0,9	187	9,3	136	12,1
1,0-2,4	159	7,9	244	21,7
2,5-4,9	38	1,9	126	11,2
5,0-9,9	27	1,3	185	16,4
10,0 -	14	0,7	290	25,8
Summa	2 013	100,0	1 125	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Koncern												
Hyresfordringar	-	-	12,0	13,5	1,0	3,2	1,2	0,1	1,7	1,9	15,9	18,7
Kundfordringar	38,2	14,1	11,5	5,6	0,1	-	0,3	2,9	4,8	12,9	54,9	35,5
Summa	38,2	14,1	23,5	19,1	1,1	3,2	1,5	3,0	6,5	14,8	70,8	54,2
Moderbolag												
Kundfordringar	0,7	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	1,3
Summa	0,7	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	1,3

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 5 (5) MSEK motsvarande 7 (10) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Avsättning vid årets början	5,4	24,3	-	-
Återvunna osäkra kundfordringar	0,0	-	-	-
Reservering för befarade kundförluster	0,4	-12,3	-	-
Konstaterade förluster	-1,2	-6,6	-	-
Avsättning vid årets slut	4,6	5,4	-	-

Not 18 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Mervärdesskattefordran	21,8	17,0	6,8	1,3
Fordran på staten avseende miljöåtagande	23,5	10,5	1,0	0,5
Skattefordran	43,4	28,6	17,1	16,2
Reversfordran	231,5	283,5	–	–
Övriga fordringar	94,3	94,1	–	–
Summa	414,5	433,7	24,9	18,0

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna intäkter	42,2	35,9	–	–
Förutbetalda hyreskostnader	10,6	10,2	3,4	3,3
Övriga poster	9,3	14,3	6,9	5,9
Summa	62,1	60,4	10,3	9,2

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är 100 SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2017 fördelat på 4 000 000 aktier. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Övrigt tillskjutet kapital

I samband med nyemission i Jernhusen AB den 2 februari 2001 uppstod en överkursfond om 100 MSEK. Därutöver har den tidigare aktieägaren AB Swedcarrier tillskjutit 1 899 MSEK i form av ovillkorat aktieägartillskott i januari 2001. Under räkenskapsåret 2002/2003 lämnade Jernhusen AB en utdelning till dåvarande moderbolaget AB Swedcarrier om 112 MSEK. Denna utdelning har minskat övrigt tillskjutet kapital då bolaget inte genererat några balanserade vinstmedel att dela ut.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Sedan bildandet under år 2001 har koncernen redovisat balanserat resultat inklusive årets resultat om totalt 4 936 MSEK, varav årets resultat är 649 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägare får endast delas ut så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast utdelning ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets likviditet och ställning i övrigt. I moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital om 400 MSEK och reservfond om 100 MSEK. I enlighet med aktiebolagslagen har den tidigare redovisade överkursfonden om 100 MSEK per 31 december 2005 överförts till reservfond. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 603 MSEK och består av balanserat resultat 264 MSEK och årets resultat 339 MSEK.

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2017
Balanserade vinstmedel	263 825 659
Årets resultat	339 019 863
Summa	602 845 522

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 28 485 325 kronor och lämnats till dotterbolag med 30 000 000 kronor.

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2017
Till aktieägarna utdelas	179 000 000
I ny räkning balanseras	423 845 522
Summa	602 845 522

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 179 MSEK, eller motsvarande 44,75 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Utdelning ska betalas den 4 maj 2018.

Not 21 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2017		2016	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
Fastigheter	-8 096,9	-1 781,3	-7 457,6	-1 640,7
Derivat	314,8	69,3	369,3	81,2
Underskottsavdrag	2 650,5	583,1	2 598,7	571,7
Osäkra kundfordringar	4,6	1,0	5,4	1,2
Övrigt	-28,5	-6,3	-20,1	-4,4
Enligt balansräkningen	-5 155,4	-1 134,2	-4 504,3	-991,0

Uppskjuten skattefordran netto, moderbolag

MSEK	2017		2016	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
Underskottsavdrag	2 354,8	518,1	2 311,1	508,4
Enligt balansräkningen	2 354,8	518,1	2 311,1	508,4

Not 22 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	300,0	600,0	300,0	600,0
Övriga skulder	3 729,2	3 994,2	3 402,8	3 597,8
varav derivatinstrument ¹⁾	322,4	386,5	-	-
Summa	4 029,2	4 594,2	3 702,8	4 197,8
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av övriga skulder	3 709,2	3 302,4	3 701,4	3 302,1
varav derivatinstrument ¹⁾	1,7	0,3	-	-
Summa	3 709,2	3 302,4	3 701,4	3 302,1

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Löptidsanalys (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5- år
Räntebärande skulder inkl. räntebetalningar ¹⁾	3 733	1 466	616	211	1 259	200
Derivat ¹⁾	106	107	105	99	84	142
Totalt	3 838	1 573	721	310	1 343	341

¹⁾ För lån och derivat med rörlig ränta har Stibor antagits vara samma som på balansdagen under hela låneperioden.

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 14 950 (13 950) MSEK varav 6 000 (6 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 1 000 (1 000) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit. Utöver detta är även 4 750 (3 750) MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up-finansiering. Samtliga kreditfaciliteter har covenant avseende soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årets utgång var samtliga av dessa uppfyllda.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 7 738 (7 897) MSEK varav 4 552 (3 899) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet, 300 (600) MSEK avsåg dragningar under den säkerställda bankfinansieringen och 2 552 (3 001) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	1 611	0,8
1-2 år	500	0,6
2-3 år	704	0,9
3-4 år	600	2,8
4-5 år	1 199	1,5
5- år	2 800	2,6
Totalt	7 414 ¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 324 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	300	4,0
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-	-
MTN-program	6 000	4 552	61,4
Företagscertifikatprogram	3 000	2 552	34,5
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	14 950	7 414 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 324 MSEK ingår inte.

Not 23 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Inbetalda handpenningar	42,5	12,5	34,5	5,0
Personalrelaterade kostnader	7,3	7,2	7,3	7,2
Åtaganden i projekt	59,1	30,0	–	–
Övriga skulder	65,9	61,4	–	–
Summa	174,8	111,1	41,8	12,2

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda hyresintäkter	180,5	179,4	–	–
Räntor	19,8	16,8	19,8	16,8
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	37,7	28,9	37,7	28,9
Övrigt	50,5	26,5	26,7	15,7
Summa	288,5	251,6	76,6	61,4

Not 25 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar	1 000,0	1 000,0	–	–
Dotterbolagsreverser	–	–	1 000,0	1 000,0
Summa	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har inteckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 1 000 (1 000) MSEK.

Eventalförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markförening- ar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen som innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföreningar hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan därför endast drabbas av kostnader vid exploatering samt vid sanering som inte omfattas av garanti, till exempel vid sanering för bostadsändamål.

Twister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är per årsskiftet part i en tvist i domstol utöver ett antal pågående ärenden i hyresnämnd. I den tvist som ligger i domstol (Gävle tingsrätt) har Jernhusens tidigare hyresgäst Reitan Convenience AB stämt Jernhusen Stationer AB på skadestånd med anledning av påstått oskäliga hyresvillkor rörande lokal på Gävle Centralstation.

Jernhusen gör bedömningen att det per balansdagen inte finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 26 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonsolidationen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera konsolidationens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till -315 (-369) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 9 (18) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 324 (386) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 54 (-106) MSEK.

Finansiell riskhantering inom Jernhusenkonsolidationen

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för konsolidationens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyens syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyen fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntorna och kreditmarginalerna. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1–5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2017, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 16 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 74 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,7 (1,7) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 (3,9) år. Räntebindningen har uppnåtts genom att lån med kort räntebindning har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett nominellt underliggande värde om 3 700 (3 400) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 22.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den räntepågången som skett. Den realiserade värdeförändringen för Jernhusens derivat var under året 54 (-106) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskar den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat

MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2017	-369,3
Försäljningslikvid	-
Orealiserad värdeförändring	54,4
Realiserad värdeförändring	-
Värde derivat 31 december 2017	-314,8

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken med att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att konsolidationen väljer, utifrån en fastslagen policy, kunder med konkurrenskraftig verksamhet och med god betalningsförmåga.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,5 (2,6) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till sex år.

Valutarisk

Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflöde. Valutakursförändringar påverkar dessutom resultat- och balansräkning vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor. Då Jernhusen har liten transaktionsvolym i utländsk valuta är exponeringen mycket begränsad.

			Bokfört värde	
MSEK	Kategori	Värdering	2017	2016
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	66,1	48,9
Räntebärande kortfristiga fordringar, exkl. derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	476,6	494,1
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	73,6	170,1
Summa			616,3	713,1
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	9,3	17,5
Summa			9,3	17,5
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	300,0	600,0
Övriga räntebärande skulder, exkl. derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 406,9	3 607,7
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	187,2	151,8
Kortfristiga räntebärande skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	3 707,4	3 302,1
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	463,3	362,7
Summa			8 064,8	8 024,4
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	324,2	386,5
Summa			324,2	386,5

Jernhusen gör bedömningen att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med bokfört värde.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2017
Balanserade vinstmedel	263 825 659
Årets resultat	339 019 863
Summa	602 845 522

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 28 485 325 kronor och lämnats till dotterbolag med 30 000 000 kronor.

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt ovan till höger. Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 179 MSEK, eller 44,75 kronor per aktie, utdelas till ägaren vilket motsvarar 1/3 av resultatet efter finansiella poster. Utdelning ska betalas den 4 maj 2018.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2017
Till aktieägarna utdelas	179 000 000
I ny räkning balanseras	423 845 522
Summa	602 845 522

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 16,2 procent av bolagets eget kapital och 2,4 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 till 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten uppgick till 43,8 procent den 31

december 2017 och räntetäckningsgraden uppgick till 4,4 gånger under räkenskapsåret 2017. Koncernens utdelningsmål innebär att det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen och transportbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och tåla eventuella framtida negativa resultat även efter den föreslagna utdelningen. Också planerade och aktuella investeringsåtaganden har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av krediter. Dessa kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 13 mars 2018

Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att koncern-

förvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 mars 2018
Styrelsen

Kjell Hasslert
Ordförande

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Anette Asklin
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Christel Wiman
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 15 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen AB, org.nr 556584-2027

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-54. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-2, 6, 10-17, och 30-90 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar

att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

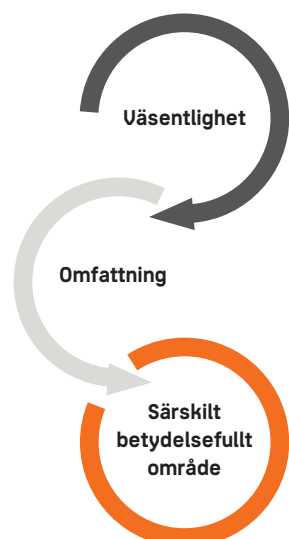
Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Revisionens inriktning och omfattning

Jernhusen är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Jernhusen är uppdelade i de tre verksamhetsgrenarna Stationer, Stadsprojekt samt Depåer och Godsterminaler med syfte att tillsammans bidra till ökat kollektivt resande och att fler transporter sker på den svenska järnvägen. Det faktum att den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig i karaktär och syfte innebär även att fastighetsobjekten inom beståndet är diversifierade och kräver specifika ställningstaganden vid bedömning av marknadsvärde beroende på fastighetstyp.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktar särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. I Jernhusens fall avser sådana områden främst värdering av förvaltningsfastigheter men även värdering av uppskjuten skatt vilka också bedömts



VÅR REVISIONSANSATS

- Övergripande väsentlighetstal: ca 170 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.
- Vår revision har en koncernansats vilket innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv.
- För revisionen särskilt betydelsefulla områden är värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt.

utgöra de största riskerna för väsentliga fel. Vi har granskat värdet av fastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde samt den interna kontrollen över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker. I likhet med alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har en koncernansats som omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter inom koncernen. Ansatsen innebär att väsentliga affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom exempelvis värderingsprocessen, intäktsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen granskas centralt utifrån ett koncernperspektiv även om koncernens fastigheter redovisas i olika juridiska enheter. Då koncernens tillgångar till mer än 95 procent utgörs av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde är revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Koncernens väsentlighetstal	Övergripande väsentlighetstal: 169 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.
Motivering av valet av väsentlighetstal	Vår revision har en koncernansats. Detta innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av värderingen av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv. Revisionens övergripande syfte är att utvärdera huruvida Jernhusens årsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt

ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusenkoncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 12.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2017-12-31 till 16,2 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur behäftad med osäkerhet och föremål för ledningens bedömningar av till exempel den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Jernhusens fastighetsportfölj har en stor geografisk spridning och är diversifierad då den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig åt.

Jernhusens värderingsprocess styrs av en fastställd värderingspolicy. Jernhusen genomför interna fastighetsvärderingar fyra gånger per år vilka även, till stor del, kvalitetssäkras via årliga externa värderingar. Jernhusens värderingsteam har en nära dialog med övriga delar av Jernhusen för att säkerställa att värderingarna innehåller korrekt och relevant data. Det innefattar analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolagets system, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor, vakansgrader samt övergripande analys av utvecklingen per fastighetstyp och geografiskt läge.

Bland Jernhusens fastigheter finns objekt med speciella egenskaper, särskilt depåfastigheter, där tillgång till direkt jämförbar marknadsinformation är begränsad. Jernhusens kunskap om hyresgästernas verksamheter i kombination med flera olika källor för marknadsinformation och egenutvecklad metodik för analys av marknadsdata utgör underlaget för värdebedömningarna.

Det stora inslaget av de uppskattnings- och bedömningar för fastställande av verkligt värde, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar liksom postens storlek gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har kartlagt Jernhusens process för fastighetsvärdering, tillämpad metodik samt utvärderat värderingsteamets kompetens och erfarenhet. Revisionsteamet, tillsammans med en internvärderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna, dess matematiska riktighet och utvärderat huruvida värderingarna följer Jernhusens riktlinjer för värdering och ändamålsenlig värderingsmetod.

Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen men även beaktat fastighetstyp och geografiskt läge då fastigheterna i beståndet är diversifierat och innefattar objekt med speciell karaktär och verksamhet. De fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare period har ägnats särskild uppmärksamhet.

Vi har intervjuat ansvarig personal vad gäller de mest väsentliga antagandena i värderingarna såsom prognostiserat driftnetto, avkastningskrav och specifika lokala marknadsförutsättningar. Vi har stickprovsvis bedömt rimligheten i de använda avkastningskraven i värderingsrapporterna.

Jernhusen har låtit ett externt fastighetsvärderingsinstitut värdera 81 procent av det totala värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2017 i syfte att kvalitetssäkra det interna värderingsutfallet. Vi har på stickprovsbasis jämfört de externa värderingarna mot de interna värderingsrapporterna utifrån avkastningskrav och prognostiserade driftnetton. Väsentligare avvikelser har analyserats och utvärderats. Vidare har vi i detta tagit del av de analyser Jernhusen utfört gällande utfallet av de externa värderingarna och på så vis skapat oss en uppfattning om grunden för eventuella avvikelser.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Jernhusen använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till Revisionsutskottet och styrelsen.

Värdning av uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till 1 134 MSEK och framgår av not 21 i årsredovisningen. Redovisningsmässig hantering framgår på sidan 70. Posten utgörs i huvudsak av uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter om 1 781 MSEK samt uppskjutna skattefordringar hänförliga underskottsavdrag 583 MSEK.

Beräkningen av uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av uppskattnings- och bedömningar, exempelvis möjligheten att utnyttja underskottsavdrag, försäljning av fastigheter i bolagsform eller direkt, värdeförändringar av fastigheter samt skattemässiga avskrivningar.

Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risken är att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

Då uppskjuten skatt i hög grad är förknippade med bedömningar och uppskattnings- och bedömningar är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Vi har i vår revision utvärderat Jernhusens ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt samt granskat beräkning av uppskjutna skatter. Granskningsåtgärderna har fokuserat på att utvärdera bolagets process och verktyg för beräkning av den uppskjutna skatteskulden samt på att stickprovsvis testa rimligheten i beräkningen av fastigheternas bokförda och skattemässiga värden vilket även innefattar årets skattemässiga justeringar. Vidare har vi analyserat tillämpade principer och bedömningar kopplade till värdering av koncernens underskottsavdrag. Vi har ställt förfrågningar till företagsledningen, tagit del av och utvärderat koncernens modell för att uppskatta koncernens framtida resultatutveckling samt underliggande beräkningsunderlag. Erhållen information har analyserats med beaktande av koncernens nuvarande affärsplan.

Sammantaget har vi skapat oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att utnyttja underskottsavdragen mot framtida vinster samt värderingen av koncerns temporära skillnader avseende fastighetsvärdet.

Vår uppfattning är att de bedömningar och antaganden som bolaget gjort ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till Revisionsutskottet och styrelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget;
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan denna dag.

Stockholm den 15 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 453,3	1 368,3	1 272,8	1 181,0	1 103,8
Driftkostnader	-438,7	-403,5	-409,1	-381,4	-383,4
Underhåll	-57,9	-58,2	-53,9	-65,5	-60,7
Fastighetsadministration	-204,0	-197,2	-193,3	-202,3	-196,4
Driftöverskott	752,7	709,4	616,5	531,8	463,3
Central administration	-69,5	-69,2	-54,5	-51,2	-69,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	683,2	640,2	561,9	480,6	394,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	7,2	7,4	10,3	2,0	2,5
Värdeförändringar fastigheter	201,8	1 099,0	952,7	239,2	245,4
Rörelseresultat	892,2	1 746,6	1 524,9	721,8	642,1
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	-153,6	-113,3	-291,6	-144,8	-146,5
Värdeförändringar derivat	54,4	-106,1	73,8	-221,8	154,7
Resultat före skatt	793,0	1 527,2	1 307,1	355,2	650,3
Skatt	-144,2	-268,6	-323,0	33,9	-137,2
Årets resultat	648,8	1 258,5	984,1	389,2	513,1
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16 233,6	15 546,9	14 416,8	12 164,2	11 326,7
Maskiner och inventarier	31,9	29,2	32,0	41,6	41,4
Finansiella anläggningstillgångar	65,1	68,7	59,9	211,3	290,6
Omsättningstillgångar	619,0	713,1	464,8	358,9	260,8
Summa tillgångar	16 949,6	16 357,9	14 973,6	12 776,1	11 919,5
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	7 426,6	6 955,8	6 157,7	5 262,0	4 972,9
Långfristiga skulder ¹⁾	5 163,5	5 585,2	5 119,9	4 019,7	3 414,4
Kortfristiga skulder ¹⁾	4 359,5	3 817,0	3 696,0	3 494,3	3 532,2
Summa eget kapital och skulder	16 949,6	16 357,9	14 972,6	12 776,1	11 919,5
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kum ²⁾	626 000	647 000	630 000	616 000	633 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 234	15 548	14 417	12 164	11 327
Investeringar i fastigheter, MSEK	663	622	1 432	1 191	1 288
Fastighetsförsäljningar, MSEK	178	591	132	563	57
Överskottsgrad, %	51,8	51,8	48,4	45,0	42,0
Direktavkastning, %	5,2	5,4	4,8	5,1	5,1
Totalavkastning, %	6,5	13,8	13,2	7,4	7,8
Vakansgrad area, % ³⁾	18,7	19,3	18,7	17,9	18,5
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	6,1	5,7	4,1	4,7	5,2
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, %	43,8	42,5	41,1	41,2	41,7
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 655	7 709	7 095	6 284	5 620
Belåningsgrad, %	47,2	49,6	51,2	51,7	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,2	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	7,0	6,1	3,9	3,2
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,7	1,8	2,6	3,1
Räntebindningstid, år	4,1	3,9	4,0	4,4	3,6
Avkastning på eget kapital, %	9,0	19,2	17,2	7,6	10,8
Övriga uppgifter					
Antal anställda	193	180	201	229	245

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder.

Omklassificeringen beror på att skulder som förfaller till betalning inom 12 mån numer klassificeras som kortfristiga även i de fall bolaget har haft outnyttjade kreditfaciliteter som tecknats för de aktuella skulderna. Tidigare har dessa skulder klassificerats som långfristiga. Bolaget bedömer att den nya principen bättre följer branschpraxis och utgör god redovisningssed. För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012-2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

²⁾ Exklusive väntsalsytor.

³⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsredovisningen för Jernhusenkonsolidationen är integrerad i årsredovisningen. Det innebär att hållbarhetsaspekter finns med i de flesta av årsredovisningens delar, se hänvisningar i GRI-indexet nedan. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och GRI Standards alternativ Core med tillägg av relevanta delar av sektorstillägget Construction and Real Estate. Inga förändringar i avgränsning har skett sedan föregående år och hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag. I samband med årets övergång från GRI G4 till GRI Standards har de egna indikatorerna JH1 och JH2 ersatts av GRI standardindikatorer. Årets väsentlighetsanalys resulterade i två nya väsentliga aspekter som redovisas med nya indikatorer. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. Årets rapport är den tionde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer och så kommer även att ske framöver. Den senaste redovisningen publicerades i mars 2017.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Lotta Fogde på telefon 08-410 626 00.

GRI-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI
Allmänna upplysningar			
Organisationens profil	<i>GRI 102 Generella standardupplysningar (2016)</i>		
	102-1 Organisationens namn	68	
	102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Omslagets insida, 2-3, 7	
	102-3 Plats för organisationens huvudkontor	68	
	102-4 Antal länder som organisationen är verksam i		Ej relevant, bolaget endast verksam i Sverige
	102-5 Ägarstruktur och juridisk ägarform	49	
	102-6 Marknader som organisationen är verksam på	Omslagets insida, 2-3	
	102-7 Bolagets storlek	16-17, 26, 56, 59	
	102-8 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	26, 98	
	102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja	23	
	102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under 2017
	102-11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	18-19, 54	
	102-12 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklamationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	98	
	102-13 Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	6, 18, 98	
Strategi och analys	102-14 Uttalande från vd respektive styrelseordförande	4-5, 47	
	102-15 Påverkan, risker och möjligheter	13, 40-42	
Etik och integritet	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	8-9, 23, 26, 51-52	
	102-17 Klagomålsmekanism	27, 102	
Styrning	102-18 Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	47-53	
	102-26 Beslutande organ för strategi och strategiska hållbarhetsmål	50	
Intressentdialog	102-40 Förteckning över de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	98	
	102-41 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	26	
	102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter	98	
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	99	Strategiska hållbarhetsmål. Se noter 4JH-1, 4JH-2 och 4JH-3
	102-44 Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	98	

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI
Information om redovisningen	102-45 Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	68-69, 81	
	102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll	22-23, 99	
	102-47 Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	96-97, 100-101	
	102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	104	Se not 403-2
	102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	96	
	102-50 Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	96	
	102-51 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	96	
	102-52 Rapporteringscykel	96	
	102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	96	
	102-54 Uttalande att rapporteringen sker i enlighet med GRI Standards	96	
	102-55 GRI-index	96-97	
	102-56 Extern granskning	107	
Specifika standardupplysningar			
Indirekt ekonomisk påverkan	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	13, 20, 101, 102	
	<i>GRI 203 (2016) Indirekt ekonomisk påverkan</i>		
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	13, 20, 101, 102	Strategiskt hållbarhetsmål
Antikorrupktion	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	23, 27, 99, 102	
	<i>GRI 205 (2016) Antikorrupktion</i>		
	205-3 Bekräftade korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder	23, 27, 99, 101, 102	
Fastigheter, energi och utsläpp	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	13, 18-19, 101, 102, 103, 104	
	<i>GRI 302 (2016) Energi</i>		
	302-1 Energianvändning inom organisationen	13, 18-19, 103	
	302-4 Minskning av energianvändning	13, 18-19, 101, 103	Strategiskt hållbarhetsmål
	<i>GRI 305 (2016) Utsläpp</i>		
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	13, 18-19, 101, 104	Strategiskt hållbarhetsmål
	<i>GRI G4 - Fastighetssupplement</i>		
	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov av sanering	13, 18-19, 101, 104	Strategiskt hållbarhetsmål
	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	13, 18-19, 101, 102	Strategiskt hållbarhetsmål
Ansvarsfulla inköp	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	13, 23, 101, 104	
	<i>GRI 308 (2016) Miljökrav på leverantörer</i>		
	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	13, 23, 101, 104	Strategiskt hållbarhetsmål
	<i>GRI 414 (2016) Sociala krav på leverantörer</i>		
	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	13, 23, 101, 104	Strategiskt hållbarhetsmål
Anställdas hälsa och säkerhet	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	26-27	
	<i>GRI 403 (2016) Anställdas hälsa och säkerhet</i>		
	403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	101, 104	Avsteg: några upplysningar lämnas ej, se not
Respekt för mänskliga rättigheter	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	23, 26-27, 105	
	<i>GRI 406 (2016) Antidiskriminering</i>		
	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	105	
Jernhusenspecifika upplysningar			
Hyresgästsamarbete	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>		
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	13, 25, 101, 106	
	3JH-1 Gröna hyresavtal	13, 25, 101, 106	Strategiskt hållbarhetsmål

GRI resultatindikatorer

102-8 Totalt antal anställda per kön och region

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2017		2016		2015	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	74	103	77	91	87	94
Tillsvidareanställda deltid	7	5	4	7	5	10
Visstidsanställda heltid	1	0	1	0	1	1
Visstidsanställda deltid	0	3	0	0	2	1
Totalt	82	111	82	98	95	106

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2017		2016		2015	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	9	16	2	6	0	5
Långtid deltid	8	25	7	14	0	5
Korttid heltid	1	3	2	0	0	0
Korttid deltid	0	1	1	3	0	1
Totalt	18	45	12	23	0	11

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)

	2017		2016		2015	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	76	95	76	69	84	67
Göteborg	7	26	7	23	8	22
Malmö	9	20	8	16	7	18
Hagalund, Solna	2	6	1	5	0	6
Gävle	0	0	0	0	0	3
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	6	3	6	4	6	3
Västerås	0	4	0	4	3	5
Örebro	0	1	0	2	0	3
Summa	100	156	98	124	108	128

Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej.

102-12 Externa engagemang

Organisation	Engagemang
FN:s Global Compact	Efterlever, avser ansluta under 2018
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever

102-13 Medlemsskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS)	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Vd ingår i styrelsen
Gare Européenne et Solidarité	Ordförande
Byggarbetsnämnden (BVB)	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem
Belok	Medlem

102-40 Intressentgrupper, princip för 102-42 identifiering och urval samt 102-44 intressenternas viktiga frågor

Intressenterna väljs bland Jernhusens största kunder och intressenter utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter. Intressenterna kommer från både fastighetsbranschen och transportbranschen samt kommuner och deras invånare. Jernhusen samverkar dagligen med ett antal intressenter. Utvalda intressentgrupper samt vilka ämnen som är aktuella och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs mer om Jernhusens kunder och andra intressenter i avsnittet Intressenter på sidorna 22.

Intressentdialog

VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Innemiljö, energi, avfall, upplevelse, trygghetsnivå, trivsel m.m.	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKI, kundforum
Resenärer	Stationsmiljö, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och trygghetsvårdar, NRI, Resenärsdagen
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbarhetsmål, respekt för mänskliga rättigheter	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning, löpande dialog med Näringsdepartementet
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detaljplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser
Leverantörer	Miljökrav, uppförandekod	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	eNPS, rekryteringsmål, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, Kulturrezan
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum

102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter

2017 genomfördes en fördjupad intressentdialog i form av intervjuer med 13 utvalda leverantörer. 2016 gjordes en kvantitativ intressentdialog med intressentgrupperna kunder, resenärer och medarbetare. Basen var material från undersökningarna NKI, NRI och EMI. De två åren dessförinnan tillämpades en kvalitativ ansats med intervjuer av interna resurser på Jernhusen som stod i direkt kontakt med intressentgrupperna. För att fånga intressenternas åsikter på flera nivåer i deras respektive organisationer genomfördes djupintervjuer med utvalda kundansvariga, förvaltare, depåchefer, regionchefer och specialister.

Med anledning av att Jernhusen 2016 började tillämpa en ny uppförandekod för leverantörer och samtidigt systematiskt följa upp och utvärdera de viktigaste leverantörerna fokuserade 2017 års intressentdialog på hur leverantörernas verksamhet påverkats och hur de uppfattar Jernhusens kvalitetssäkring. Läs om utfallet på sidan 23. Samtliga intervjuade företag utom ett ingick i leverantörsuppföljningen 2016. Leverantörerna valdes för att de representerar verksamhetskritiska och strategiskt viktiga leverantörsgrupper eller sektorer med särskilda hållbarhetsutmaningar:

- IT-drift
- Vaktbolag
- Byggtreprentörer
- Teknikkonsulter
- Fastighetsskötseltjänster

Intervjuerna innehöll tolv frågor och varade cirka 30 minuter. Respondenterna var avtals-, hållbarhets- eller miljöansvariga.

Kontakten med intressentkollektivet sker kontinuerligt under året. Leverantörernas åsikter tas tillvara i samband med upphandlingar. Jernhusen arbetar i allt högre utsträckning med ramavtalsleverantörer, vilket ger ett tätare samarbete.

Dialog med medarbetarna sker främst genom löpande kontakter med chefer och genom regelbunden information från vd. Internt sprids viktig information bland annat via intranätet. Medarbetarundersökningen employee Net Promoter Score (eNPS) genomförs en gång om året och kompletteras däremellan med en kortare mellanmätning för att kalibrera utvecklingen och tidigt fånga upp nya aspekter.

Med Jernhusens geografiska spridning pågår dialog med kommuner och närboende för att ta del av deras intressen och frågor kopplat till verksamheten eller projekten som pågår. De regionala kollektivtrafikmyndigheterna är en annan viktig aktör där dialog pågår för att ha ett bra samarbete.

Kommunikation med ägaren sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv och hållbarhetsmål samt vid det nätverksträffar som ordnas för de statligt ägda bolagen. Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i not 102-40 och i avsnittet intressenter på sidan 22.

102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för 2017 har bestått av en revidering av föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. Revideringen bestod av en verifiering av i vilken utsträckning de aspekter som tidigare befunnits väsentliga fortfarande var det, och om några nya väsentliga aspekter tillkommit. Uppslutningen kring FN:s globala utvecklingsmål tillsammans Jernhusen uppdaterade strategi och nya strategiska hållbarhetsmål har utvecklat synen på bolagets hållbarhetskontext. Vi kan göra skillnad för det kollek-

tiva resandet och fraktandet med tåg i Sverige, bidra positivt till miljöns och klimatets utveckling och förbättra människors livskvalitet i bolagets hela värdekedja. Vår kontroll och påverkansmöjlighet är störst i den egna verksamheten och hos våra direkta partners men vårt inflytande sträcker sig längre. Det i kombination med resultatet av intressentdialogen, bland annat önskemål om mer och nära samarbete, resulterade i att två nya aspekter tillkom i revideringen. Läs mer om intressentdialogen i not 102-43.

Urvalet av vilka indikatorer som redovisas görs utifrån en sammanvägning av vad intressenterna tycker är viktigt. Det matchas mot indikatorerna i GRI och vad som är viktigt för Jernhusens affär och sker med olika tidsperspektiv, och har omvärld samt våra intressenters och ägares krav i åtanke. Slutligen beslutar ledningsgruppen vad Jernhusen anser vara väsentligt att rapportera.

Följande frågor har legat till grund för Jernhusens avgränsningar och varit vägledande vid prioriteringen och bedömningen av vad som är väsentligt för Jernhusen:

- Är aspekten viktig för Jernhusens externa intressenter (till exempel kunder) i deras bedömningar och beslut?
- Hur är Jernhusens möjlighet att bidra till hållbar utveckling (ekonomi, miljö & socialt)?
- Bidrar aspekten och indikatorn till att uppfylla bolagets strategiska hållbarhetsmål eller finansiella mål?
- Speglar aspekten eller indikatorn någon betydande miljöaspekt enligt Jernhusens miljöledningssystem?
- Är aspekten eller indikatorn kopplad till ett lagkrav, avtal eller annan överenskommelse av strategisk betydelse?
- Mäter indikatorn en affärsmöjlighet eller en risk?

Väsentlighetsanalys

Under 2014 och 2015 genomfördes omfattande väsentlighetsanalyser för att säkerställa vilka frågor som är viktiga för Jernhusen och dess intressenter. Urvalet utgick från GRI:s aspektregister samt sektorstillägget Construction and real estate. Under 2016 sågs aspekter över utifrån det årets intressentdialog och med kompletterande bedömning av ledningsgruppen.

2017 reviderades Jernhusens väsentliga aspekter i två steg. Först fick medlemmarna i Jernhusens Hållbarhetsråd individuellt på en skala 1-5 gradera hur viktiga för Jernhusens verksamhet de 49 aspekter som ingått i tidigare års väsentlighetsanalyser samt de två tillkommande aspekter som årets intressentdialog fört fram är. Därefter valde respektive person ut de fem aspekter hen fäst störst vikt och placerade in dem i ett koordinatsystem där Y-axel (vertikalt) graderar aspektens påverkan på intressenters bedömningar och beslut och X-axel (horisontellt) graderar Jernhusens påverkan på hållbar utveckling (ekonomi, miljö och socialt).

Resultatet blev en viktning av alla aspekters väsentlighet. Utfallet bekräftade 2016 års väsentliga aspekter samt lade till de två nya aspekterna Hållbara transporter och Hållbar affärer.

Hållbarhetsrådet är en intern grupp bestående av tio personer från bolagets olika delar och som sammantaget har långtgående förståelse för bolagets affär, intressentpåverkan och hållbarhetsaspekter.

Validering

Ledningsgruppen validerade de utvalda väsentliga aspekterna genom att revidera och fastslå Hållbarhetsrådets genomlysning. Därefter beslutade ledningsgruppen, baserat på vad som är viktigast för Jernhusens kärnafär och var de största möjligheterna respektive riskerna finns, vilka av de väsentliga aspekter som ska rapporteras i årsredovisningen.

De aspekter som är av hög vikt för intressenterna och Jernhusen har hög påverkan på men inte rapporteras, anses vara lagkrav och hanteras genom andra processer, och tas därför inte upp i GRI-rapporteringen.

Orangemarkerade aspekter i matrisen är de som har identifierats som väsentliga att rapportera på. Resterande gråmarkerade aspekter har bedömts som icke väsentliga.

Aspekter

1. Ekonomiska resultat
2. Marknadsnärvaro
3. Indirekt ekonomisk påverkan
4. Lokal upphandling
5. Material

6. Energi

7. Vatten
8. Biodiversitet
9. Utsläpp till luft
10. Avlopp och avfall
11. Produkter och tjänster
12. Efterlevnad miljölagar
13. Transport

14. Förorenad mark

15. Övergripande miljö

16. Leverantörskrav miljö

17. Leverantörsgranskning miljö
18. Rapportering oegentligheter miljö

19. Anställning

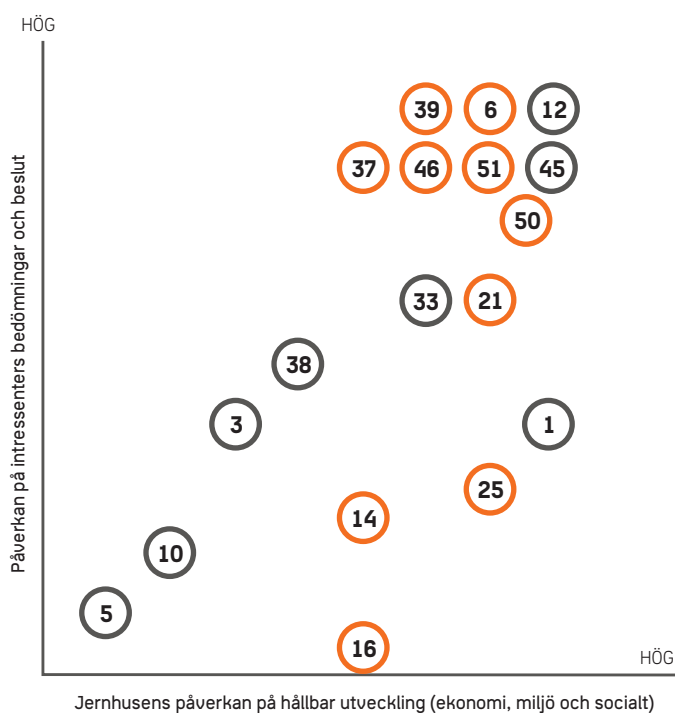
20. Relationer mellan anställda och ledning

21. Hälsa och säkerhet i arbetet

22. Utbildning
23. Mångfald och jämställdhet
24. Lika ersättning för män och kvinnor

25. Leverantörskrav rättigheter i arbetet

26. Leverantörsgranskning rättigheter i arbetslivet
27. Rapportering oegentligheter rättigheter i arbetslivet
28. Investeringar med hänsyn till mänskliga rättigheter
29. Icke-diskriminering
30. Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal
31. Barnarbete
32. Tvångsarbete
33. Säkerhetsrutiner
34. Ursprungsbefolkningens rättigheter
35. Granskad affärsverksamhet
36. Leverantörsgranskning mänskliga rättigheter
- 37. Respekt för mänskliga rättigheter**
38. Lokalsamhället
- 39. Anti-korruption**
40. Politik
41. Konkurrenshämmande aktiviteter
42. Efterlevnad lagar
43. Leverantörsgranskning samhällspåverkan
44. Rapportering oegentligheter samhällspåverkan
45. Kundernas hälsa och säkerhet

**46. Märkning av produkter och tjänster**

47. Marknadskommunikation
48. Kundernas integritet
49. Efterlevnad produktsäkerhet

50. Hållbara transporter
51. Hållbara affärer

Jernhusens strategiska hållbarhetsmål beslutades utifrån ett väsentlighetsperspektiv. De väsentliga aspekter med tillhörande indikatorer Jernhusen rapporterar på är alla kopplade till de roller i vilka Jernhusen skapar samhällsnytta och som hållbarhetsmålen är kategoriserade i, se sidan 8-9. Jämfört med tidigare års rapportering och i linje med bolagets

uppdaterade strategiplan har vi omvärderat vår syn på vårt bidrag till hållbara transporter. Vi tror att det vi gör för ökat resande och fraktande med tåg gör reell skillnad, vilket avspeglar sig i tillkommande aspekt och indikatorer. Matrisen nedan visar hur de väsentliga aspekterna med tillhörande indikatorer relaterar till Jernhusens strategiska hållbarhetsmål.

Väsentlighet och GRI-rapportering		Strategiska hållbarhetsmål	
Väsentlig aspekt	Indikator	Mål- och mätetal	Målformulering
Hållbara transporter – I vår roll som en del av infrastrukturen			
50. Hållbara transporter	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan (BTA)	500 000 kum BTA tillskapad i stationsnära lägen till år 2030	Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter, not 4JH-1 Nöjd resenärsindex (NRI)	NRI totalt > 75 och ingen station under 70	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	500 000 hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler	Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.
Hållbara fastigheter – I vår roll som fastighetsägare			
6. Energi 14. Förorenad mark 46. Märkning av produkter och tjänster	302-4 Minskning av energianvändning	Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter	Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.
	CRE8 - Miljöklassning och certifiering av byggnader	Antal klassade/certifierade fastigheter av totalt antal fastigheter	Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.
	CRE5 - Mark som sanerats eller är i behov av sanering	Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025	
	302-1 Energianvändning inom organisationen		
Hållbara affärer – I vår roll som om hyresvärd, inköpare och arbetsgivare			
16. Leverantörskrav miljö 21. Hälsa och säkerhet i arbetet 25. Leverantörskrav rättigheter i arbetet 37. Respekt för mänskliga rättigheter 39. Anti-korruption 51. Hållbara affärer	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav 414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018	Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.
	3JH-1 Gröna hyresavtal	Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna/hållbara	
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter, not 4JH-2 Resultat av Attraktiv arbetsgivarindex (AVI)	Topp tre i AVI (Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex)	Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter, not 4JH-3 Resultat: employee Net Promoter score (eNPS)	Resultat 1 över genomsnittet i eNPS (Net Promoter Score)	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter, vidtagna åtgärder		
	403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar		
406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder			

203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan (BTA)

Genom att utveckla stationsnära fastigheter så att det kollektiva resandet ökar bidrar Jernhusen till ett mer hållbart transportsverige. Vid nyproduktion av främst kontor och bostäder använder vi den skapade ytan i kollektivnära lägen som mått, definierat som antal tillskapade kvadratmeter BTA (bruttoarea) i stationsnära lägen.

Dels blir byggandet av nya hus en ekonomisk effekt i uppförandet av dem, men även när byggnader är klara i form av arbetsplatser, möjlig handel, regionförstoring och så vidare. Områden kring stationen går från att vara transportnoder till att bli mötesplatser för både affärliv och privatpersoner.

Det finns forskning som visar att närheten till stationen är avgörande för om man väljer tåg som transportmedel för sina resor. Därför vill vi säkerställa att vi utvecklar våra stationsområden så att det blir mer plats för människor att arbeta eller bo stationsnära. I och med att det blir ett enklare val för allt fler att resa kollektivt blir det även ett sätt att minska koldioxidutsläppen. En jämförelse mellan stationsnära kontor och kontor i lägen med sämre tillgång till kollektivtrafik visar att stationsnära arbetsplatser ger tre till fem gånger mindre koldioxidutsläpp per år.

Ud förtätning av stationsområdet är det viktigt vilken sorts BTA som tillskapas och med vilka kvaliteter. Utan kvalitetsstyrning finns en risk att ytorna som skapas inte tillför de värden som var tilltänkt. För att kunna arbeta proaktivt i den frågan och minimera risker har Jernhusen ett kvalitetsprogram. Programmet ska fungera som en guide och riktning för vilka kvaliteter som ska skapas i stationsområdena.

Definitionen av mätetalet är antalet BTA, dels för att det är ett allmänt vedertaget begrepp, och dels för att det anges som styrande i handlingar som detaljplaner och bygglov. Vi betraktar BTA som tillskapad när detaljplan är antagen för projektet.

Under 2017 tillskapades inga nya BTA:er, då inga detaljplaner antogs för Jernhusens projekt.

205-3 Bekräftade korruptions- 102-17 incidenter, vidtagna åtgärder och klagomålsmekanism

Jernhusens visselblåsarfunktion finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens webbplats (www.jernhusen.se). Chef Säkerhet, Chef HR och Verksamhetsutveckling och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visselblåsarfunktionen. De hanterar inkomna ärenden och beslut kring eventuella åtgärder helt under sekretess.

Under 2017 inkom inga ärenden till visselblåsarfunktionen. Via bolagets övriga rapporteringskanaler inkom ett korruptionsärende som hanterades enligt Jernhusens rutiner av Chef Säkerhet och Chef HR och Verksamhetsutveckling. Ärendet ledde inte till att någon fick avsluta sin anställning eller att samarbetet med någon leverantör avslutades.

Antal inkomna fall	2017	2016	2015
Visselblåsarfunktion	0	0	5
varav relevanta	0	0	1
Övriga kanaler	1	0	0
varav relevanta	1	0	0

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Jernhusen miljöklassar stationsbyggnader i enlighet med det svenska systemet Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2. Systemet innehåller totalt 14 indikatorer rörande miljöområden energi, inomhusmiljö och material.

Jernhusen miljöklassar depåbyggnader med det egenutvecklade systemet Miljö- och kvalitetssystemet MoK. MoK är baserat på Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2 men innehåller anpassningar på indikatornivå och ytterligare indikatorer som är anpassade till industriverksamheten som bedrivs på depåfastigheterna.

Klassningsprocessen inleds med en inventering av byggnaden för att ta fram en nulägesstatus på indikatornivå. Därefter genomförs eventuella åtgärder för att uppfylla kraven på indikatornivå för att möjliggöra en intern miljöklassning. Det formella klassandet sker av Jernhusens Affärsråd.

Under 2017 har inga byggnader klassats eller certifierats. Det beror dels på att inga nya byggnader har färdigställts och hunnit genomgå certifieringsprocess, och dels på att operativa resurser för att leda miljöklassningen saknats stor del av året. Ett stort antal inventeringar har genomförts i det befintliga beståndet och arbete med att genomföra åtgärder för att klara klassning pågår kontinuerligt i fastighetsförvaltningen.

		Resultat (totalt) ¹⁾	
Miljöklassning		2017	2016
Stationer Befintliga byggnader ska klara kraven för bronsnivå i Miljöbyggnad manual befintliga byggnader 2.2	Klassade	0 (16)	5 (19)
	Inventerade	0 (53)	4 (49)
	Pågående inventeringar	5	
Stadsprojekt Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad guld eller likvärdigt.	Certifierade	0 (3)	3 (4)
Depåer Arbetar enligt eget miljö- och kvalitetssystem som bygger på Miljöbyggnad men inkluderar fler områden som t.ex. säkerhet, el, mark etc.	Klassade	0 (1)	1 (1)
	Inventerade	0 (55)	10 (55)
	Pågående inventeringar	40	
Godsterminaler Befintliga byggnader ska klara kraven för Miljöbyggnad brons, nya ska klara silver. Ytorna och verksamheten utanför klassas enligt internt miljösystem.	Klassade	0 (4)	0 (4)
	Inventerade	1 (5)	0 (5)
	Pågående inventeringar	3	

¹⁾ Förändringar i totalt antal beror på förändringar i fastighetsbeståndet.

302-1 Energianvändningen inom organisationen

Jernhusens fastighetsbestånd påverkar främst miljön genom användning av energi. Därför är det viktigt att energianvändningen följs så noggrant som möjligt.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive medieslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in genom Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både inom fastighetstekniska installationer och inom hyresgästernas verksamhet. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut. För indikatorn 302-1 mäts energianvändningen genom all förbrukning som skett på fastigheterna medan de varit i Jernhusens regi, till skillnad mot indikator 302-4 där det mäts i jämförbart bestånd.

I samband med ombyggnationer av byggnader finns även möjlighet att komplettera anläggningens system så att mätning av byggnadens olika komponenter kan genomföras. Genom att mäta energianvändningen till de fastighetstekniska installationerna erhålls gott underlag för det fortgående arbetet med energieffektivisering. Det gör också att avvikelser och onormal drift uppmärksammas på ett tidigt stadium och att effekterna av dessa driftfall kan minimeras.

Energistatistik för de olika medieslagen sammanställs olika beroende på medieslag.

- Statistik för el till Jernhusen via lokala nätägare sammanställs från förbrukningsstatistik som tillhandahålls från Jernhusens kraftleverantör. Statistik för inköpt el från Trafikverket sammanställs genom det faktureringsunderlag som upprättas.
- Statistik för fjärrvärme, fjärrkyla samt gas sammanställs genom inmatning av manuellt avlästa värden, alternativt genom automatiskt fjärravlästa mätare, i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem samt genom kontroll av leverans via fakturor.
- Statistik för olja sammanställs genom kontroll av Jernhusens leverantörsfakturer av olja och matas in i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem.

Total energiförbrukning (inkl. hyresgästernas energianvändning)

	2017	2016	2015
El, MWh	84 281,4	86 887,9	88 047,1
Fjärrvärme, MWh	64 770,7	71 200,1	63 790,8
Fjärrkyla, MWh	3 078,8	3 750,8	3 342,7
Övrig energi, MWh ¹⁾	3 695,0	3 887,8	4 059,7
Totalt²⁾	155 826,0	165 726,6	159 240,3

¹⁾ Till övrig energi räknas egenproducerad energi, olja och gas.

²⁾ Summeringen för 2015 är justerad jämfört med årsredovisningen 2015.

Energikällor, inköpt el

	2017	2016	2015
Vindkraft, MWh	24 924,0	25 719,3	26 128,5
Småskalig vattenkraft, MWh	29 078,0	30 005,8	30 483,2
Biobränsle, MWh	29 078,0	30 005,8	30 483,2
Förnyelsebar energi ospec., MWh ¹⁾		–	0
Totalt, MWh²⁾	83 080,0	85 730,9	87 094,9

¹⁾ Detta avser Jernhusens inköp från Trafikverket, vilka under 2015 och 2016 ingår i specificerade ursprungskategorier.

²⁾ För vissa av Jernhusens fastigheter sker elinköpet lokalt, varför förbrukningen avviker från total elförbrukning ovan.

Energikällor, icke förnyelsebara bränslen

	2017	2016	2015
Olja, m ³	3,5	11,8	14,6
Olja, MWh	34,6	116,2	144,7
Gas, m ³ /Nm ³	327 589,9	338 100,4	351 478,4
Totalt, MWh	3 605,9	3 715,9	3 862,7

Egenproducerad energi

	2017	2016	2015
Solenergi, MWh	54,5	55,6	52,2

302-4 Energieffektivisering

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla.

Resultatet av det arbete som sker med energieffektivisering beräknas genom differensen mellan de två föregående årens normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd.

I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under de två jämförelseåren och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse.

Jernhusen mäter förändring ett år bakåt, varför siffrorna för 2015 och 2016 inte är korrigerade utifrån jämförbart bestånd 2017.

Total energibesparing¹⁾

	2017	2016	2015
Total användning i jämförbart bestånd, MWh	145 210,6	145 324,0	135 838,1
Differens, MWh	-4 633,2	-711,0	-3 064,9
Förändring på jämförbart bestånd jämfört med året innan, % ²⁾	-3,1	-0,5	-2,0

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing. Positiva siffror innebär en ökning.

²⁾ Avviker från vad som rapporterats i bokslutskommunikén på grund av tillkommande värden för december 2017.

305-5 Minskning av växthusgaser

Indikatorn används för att redovisa hur mycket mindre koldioxid som släpps ut till följd av att de enheter som hanteras på Jernhusens kombi-terminaler transporteras med tåg istället för lastbil. Övriga minskningar från exempelvis ändringar i energimixen ingår ej.

Med enhet avses containrar och växelflak som med kranar lyfts av och på lastbilar och tåg på Jernhusens kombi-terminaler. Genom att möjliggöra för godset att färdas med tåg långa sträckor bidrar vi till lägre utsläpp av växthusgaser. Dessutom minskar trängseln på vägarna och risken för trafikolyckor minskar.

Eftersom vi ofta vet vilken sträcka godset färdas med tåg och hur mycket enheterna väger, kan vi räkna ut de minskade utsläppen. Gods som färdas med lastbil ger upphov till 450 gånger så stora koldioxidutsläpp som motsvarande transport med tåg. [Källa: www.ecotransit.org]

Minskade koldioxidutsläpp	2017	2016
Antal hanterade enheter	229 000	230 000
Undvikna utsläpp koldioxid [ton]	128 000	129 000
Genomsnittlig sträcka med tåg istället för lastbil [km]	750	
Genomsnittlig vikt per enhet [ton]	15	

CRES Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Indikatorn redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den totala ytan potentiellt förorenad mark kan variera kraftigt mellan åren beroende på transaktioner av fastigheter och motsvaras därför inte alltid av saneringar motsvarande minskningen av ytan. Dessutom har en ny genomlysning av Jernhusens fastighetsbestånd genomförts under 2017 genom en historisk inventering. Där har nya potentiella föroreningar i mark identifierats och som ligger till grund för Jernhusens fortsatta arbete med föroreningar i mark. Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända beräknas. Från det dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet. Läs mer om Jernhusens arbete med mark på sidan 18-19.

	2017	2016	2015
Sanerad förorenad mark, m ²	1600	19 400	520
Åtgärdsutredd mark, m ²	0	0	0
Total yta potentiellt förorenad mark, m ²	4 710 527	3 510 681	4 901 484
Total yta, m²	7 308 288	7 457 947	7 858 886

308-1 Leverantörsuppföljning

414-1

Jernhusen kvalitetssäkrar sedan 2016 bolagets inköp genom leverantörsuppföljning. Denna omfattar både miljökrav och krav avseende arbetsförhållanden. Leverantörerna utvärderas dels utifrån en extern enkät där de årligen får besvara frågor på hur de uppfyller kraven i Jernhusens uppförandekod, dels utvärderas de löpande med avseende på utfall via en intern enkät som besvaras av deras beställare hos Jernhusen. Den externa enkäten innehåller flera frågor kopplade till områdena som indikatorn representerar.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på en segmentering utifrån leverantörens strategiska påverkan på Jernhusen.

Implementeringen genomförs med stegvis ökande omfattning under en treårsperiod, där 2017 motsvarar år två. Till följd av varierande inköpsbehov representerar de ingående leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år. Målet är att från 2018 årligen kvalitetssäkra cirka 200 leverantörer, vilket beräknas motsvara cirka 80 procent av inköpsvolymen.

2017 ingick totalt 114 i leverantörer i utvärderingen, varav 85 besvarade den externa enkäten.

	2017		2016	
	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym
Leverantörer som utvärderats	114	39%	26	34%
Varav besvarade den externa enkäten	85	32%	26	34%

403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar

Dagar nedan avser arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen. Antal redovisas som totalt antal, med antal kvinnor/män inom parentes. Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej med.

Avsteg från GRI: Arbetsrelaterad sjukfrånvaro (ODR) är sekretessbelagd information och uppgifter lämnas därför ej. Rapportering per region är ej relevant då bolaget endast är verksamt i Sverige. Rapportering av olycksfrekvens (IR) och frånvaro (LDR) är ej meningsfullt då antalet olyckor är få och frånvaron låg.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (k/m) (inkl. konsulter)

Typ	2017		2016		2015	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar
Olycksfall, st	2 (1/1)	6	0	0	4 (1/3)	0
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	0,78% (0,53%/0,25%)	i.u.	0,77% (0,52%/0,25%)	i.u.	0,93% (0,68%/0,25%)
Långtids-sjukfrånvaro	i.u.	2,08% (1,47%/0,61%)	i.u.	1,13% (0,65%/0,48%)	i.u.	1,96% (1,92%/0,04%)
Dödsfall, st	0	0	0	0	0	0

Under arbetet har felaktigheter i rapportering av fördelningen av sjukfrånvaron under föregående år upptäckts. I tabellen ovan är antalet dagar (som angavs i tidigare årsredovisningar) omräknat till procent baserat på respektive års normalarbetstid för samtliga anställda (2017: 44 767 dagar, 2016: 48 171 dagar, 2015: 53 001 dagar). Det medför även att uppgifterna för tidigare år i tabellen på sidan 26 avviker från vad som tidigare rapporterats.

406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder

Risk för kränkning av mänskliga rättigheter identifierades som väsentlig aspekt av både interna och externa intressenter i intressentdialogen 2015. Jernhusens roll som samhällsfunktion ställer höga krav på efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. I Jernhusens policy för hållbart företagande är det definierat att "Jernhusen ska föregå med gott exempel inom hållbart företagande, för de frågor som berörs i FN:s Global Compact, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag". Denna not redovisar de klagomål som kommit in till företaget som relaterar till inskränkning av de mänskliga rättigheterna såsom fastslagna i FN:s konventioner om Mänskliga rättigheter och Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna.

Under 2016 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer och 2017 beslutade styrelsen en uppdaterad uppförandekod för medarbetare. Som en del i att utveckla bolagets hållbara företagande påbörjades under året en genomlysning av bolagets arbete med mänskliga rättigheter. Det arbetet syftar även till att fortbilda medarbetarna i de mänskliga rättigheterna. Alla väktare verksam på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagens kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår. Efterlevnaden följs upp i regelbundna möten. Som uppföljning på området redovisar Jernhusen antal inkomna klagomål som har koppling till kränkning av mänskliga rättigheter och diskriminering.

Klagomål definieras i redovisningen i den här noten som fall där intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. För 2017 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens visseblåsarfunktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

Gångse hantering av inkomna ärenden, inklusive klagomål kring mänskliga rättigheter, är att den som mottar ärendet vidarebefordrar det till ansvarig person inom Jernhusen eller, när ansvaret åligger annan part, underrättar denne när så är möjligt. Ansvaret för hantering av klagomålen ligger på den del av organisationen som klagomålet berör. Vid behov stödjer enheter som säkerhetsavdelningen.

Under 2017 befanns inga anmälda ärenden falla inom definitionen för klagomål.

För rapporteringsändamål stämmer projektledaren för hållbarhetsredovisningen av alla inrapporterade klagomål mot de 30 artiklarna i Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna. De klagomål som kategoriseras som relevanta utreds vidare. Efter utredning vidtas erforderliga åtgärder både för att hantera det specifika klagomålet och för att i möjligaste mån förebygga att en liknande situation ska uppstå igen. Till möjliga förebyggande åtgärder hör utbildningar och upprättande och komplettering av styrdokument som instruktioner och riktlinjer. De flesta klagomål som framförs uppfyller inte definitionen av klagomål ovan och kategoriseras därför som ej relevanta.

Syftet med att inkludera flera publika inrapporteringskanaler i dataunderlaget är att öka möjligheterna att fånga upp klagomål även från individer som av olika anledningar inte använder visseblåsarfunktionen. Kommande år är avsikten att komplettera årets fem rapporteringsvägar med fler för att ytterligare säkerställa att Jernhusens systematiska förbättringsarbete ska kunna fortsätta att utvecklas. Tänkbara tillkommande rapporteringsvägar är befintligt ärendehanteringssystem och e-postadresser. I det arbetet är även ärenden som inte bedöms vara relevanta klagomål enligt ovan värdefulla.

	2017	2016	2015
Antal klagomål ¹⁾ kopplade till mänskliga rättigheter ²⁾	0	2	i.u.
Ej relevanta	0	1	i.u.
Relevanta där vidare utredning skett	0	1	i.u.
Hanterade och avslutade ärenden	0	1	i.u.

¹⁾ Med klagomål avses i detta sammanhang att Jernhusens kunder, medarbetare eller andra intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. Allmänna synpunkter och generella missnöjesyttringar anses i detta sammanhang inte som klagomål.

²⁾ Enligt FN:s råd för mänskliga rättigheter och vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

3JH-1 Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är ett sätt att fördjupa samarbetet med våra hyresgäster i frågor som energieffektivisering och arbetsmiljö. Grundregeln är att vi tecknar gröna avtal där det gör skillnad för hyresgästen, Jernhusen och miljön. Vi använder Fastighetsägarnas mall med vissa kompletteringar för framförallt depålokaler.

Gröna hyresavtal ingås för lokaler i byggnader som miljöklassas eller certifieras och där avtalslängden är minst ett år. Det innebär att lokalen ska vara tempererad och att människor vistas där i viss utsträckning. Vid förhyrningar där effekten av att teckna ett grönt avtal är begränsad, exempelvis om förhyrd yta är liten, är det tillåtet att utelämnas gröna bilagan.

	2017	2016	2015
Antal tecknade lokalhyresavtal med grön bilaga	36	i.u.	i.u.
Andel avtal med grön bilaga av totalt antal tecknade lokalhyresavtal	22%	i.u.	i.u.

4JH-1 Nöjd resenärsindex (NRI)

En nöjd resenär väljer att ta tåget och Jernhusen har som mål att öka det kollektiva resandet. För att följa den generella utvecklingen, få reda på vilka frågor som är viktig för resenärerna och fånga upp förbättringsområden så genomför Jernhusen tillsammans med Trafikverket vartannat år sedan 2012 en nöjd resenärsundersökning. Den utförs på ett antal av Jernhusens egna stationer samt på utvalda externa stationer där Jernhusens helägda dotterbolaget SRAB hyr väntsalen på uppdrag av andra fastighetsägare. Utfallet omsätts i handlingsplaner för respektive station.

Enkäten innehåller cirka 20 frågor. Det är svaret på frågan "Hur nöjd eller missnöjd är du totalt sett med den här stationen?" som ligger till grund för NRI-resultatet. I 2016 års mätning ingick 22 Jernhusenägda stationer och fem stationer som SRAB ansvarar för. Nästa mätning sker andra kvartalet 2018.

	2017	2016	2014	2012
NRI-resultat	i.u.	69	71	68

4JH-2 Resultat av Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)

Jernhusen deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI). AVI beskriver arbetsvillkoren i organisationen ur medarbetarnas perspektiv och grundar sig på nio olika personalekonomiska nyckeltal. Resultatet visar hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare, totalt sett och i jämförelse med andra fastighetsbolag. I mätningen som presenterades 2017, baserat på data från 2016, erhöll Jernhusen plats 4 av 202. AVI är ett användbart mått för att kunna se både nuläge och utvecklingsområden att arbeta vidare med för att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare. Målet är att vara på topp tre senast år 2020.

Placering	2017	2016	2015	2014
Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)	4	6	3	3

4JH-3 Resultat: employee Net Promotor score (eNPS)

Den tidigare mätningen Engagerad Medarbetarindex (EMI) har under 2017 ersatts av nya mätmetoden eNPS. Den visar i vilken utsträckning medarbetarna rekommenderar andra att söka sig till bolaget på en skala från -100 till 100. Jernhusens resultat blev 3, att jämföra med 8 som var genomsnittet för de drygt 200 deltagande organisationerna. Jernhusens mål är resultatet 1 eller högre än jämförelsetalet. Svarsfrekvensen var 87 procent. Läs mer i avsnittet om medarbetare på sidan 26-27.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Jernhusens hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Jernhusen AB, org. nr 556584-2027

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan ett i årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen utgör också företagets lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2017.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 96 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000. Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstad-

gade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 15 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Eric Lindholm
Specialistmedlem i FAR

Ordlista och definitioner

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA: Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Ekonomisk vakansgrad: Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

Fastighetsadministration: Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter: Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Hyresvärde: Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd: Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter-na är exkluderade.

Lokalarea: Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranslagning etc.

Miljöcertifierad byggnad: Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.

Miljöklassad byggnad: Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.

Nettouthyrning: Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Utvecklingsfastigheter: Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea: Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar fastigheter, realiserad: Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.

Värdeförändringar fastigheter, orealiserad: Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.

Överskottsgrad*: Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmätt som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital*: Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.

Direktavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott*: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Effektiv ränta: Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

MDSEK: Miljarder kronor.

Rörelseresultat före värdeförändringar*: Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto: Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad*: Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Självfinansieringsgrad*: Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel.

Skuldsättningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.

Soliditet*: Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.

Totalavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Övriga intäkter: Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiängöring och toaletter.

*Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.*

Formgivning: Honey Design
Projektleddning: Friends & Stories
Texter: Jernhusen och Friends & Stories
Illustrationer: SaraMara/Söderberg agentur
Layout och produktionsledning: Paues Media
Fotografier och visionsbilder: Thomas Brock, Anders Flodström, Greenmove, Mats Helgesson, Ulf Hinds, Jeanette Häggglund, Jernhusen/Tomorrow, Andreas Lundberg, Melissa Kron, Per Myrehed, Miriam Preis, Elding Oscarson/C.F. Møller Architects, Okidoki Arkitekter, Björn Rudnert
Tryck: Elanders, Mölnlycke, 2018



Här finns vi

Stockholm

Jernhusen AB (publ)

Box 520

101 30 Stockholm

Besök: Kungsbron 13 / Västra Järnväggsgatan 23

Göteborg

Jernhusen

Box 1025

405 21 Göteborg

Besök: Drottningtorget 5

Malmö

Jernhusen

Box 584

211 20 Malmö

Besök: Centralstationen/Skeppsbron 1C

Norrköping

Jernhusen

Norra Promenaden 94

602 22 Norrköping

Solna (Hagalund)

Jernhusen

Växlarevägen 29

170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen

Box 703

851 21 Sundsvall

Besök: Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen

Verkstadsgatan 31

722 33 Västerås

Örebro

Jernhusen

Södra Grev Rosengatan 27

703 62 Örebro

Telefon: 08-410 626 00

E-post: info@jernhusen.se



Jernhusen är ett publikt företag med säte i Stockholm
Org.nr. 556584-2027